

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 22 marzo 2021 protocollo 83634, il giorno 18 maggio 2021 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 redatte per ciascun lotto dal geom. Lapo Biffoli in data 13 aprile 2016, 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 sono consultabili sul sito della cooperativa ([www.cooperativaunica.it](http://www.cooperativaunica.it)).

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Unità immobiliare per civile abitazione al piano primo del civico 7/12 della via XXIII Luglio 1944 – Tavarnelle Val di Pesa, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazza frontale, con annessi quali pertinenze al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile al civico 7/10 di detta via una cantina e due posti auto.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti nel foglio 29, particella 1356, subalterni 16 (l'appartamento e la cantina), 26 (il posto auto) e 38 (il secondo posto auto).

STATO DI POSSESSO: locato con contratto registrato a Firenze il 12/12/2014 al n. 15027 serie 3T scadente il 31/12/2022. Al conduttore non compete il diritto di prelazione.

Prezzo base 171.000

Aumento minimo 9.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 154.000

**LOTTO 2**

Unità immobiliare per civile abitazione al piano primo del civico 7/13 della via XXIII Luglio 1944 – Tavarnelle Val di Pesa, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazza frontale, con annessi quali pertinenze al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile al civico 7/10 di detta via una cantina e un posto auto oltre ad un posto auto scopeto sulla strada.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti nel foglio 29, particella 1356, subalterni 17 (l'appartamento e la cantina, 48 (il posto auto coperto) e 106 (il posto auto scoperto).

STATO DI POSSESSO: locato con contratto registrato a Firenze il 12/12/2014 al n. 15029 serie 3T scadente il 31/12/2022. Al conduttore non compete il diritto di prelazione.

Prezzo base 162.000

Aumento minimo 8.500

Prezzo base per le offerte residuali Euro 146.000

**LOTTO 3**

Unità immobiliare per civile abitazione al piano terreno del civico 17 della via XXIII Luglio 1944 – Tavarnelle Val di Pesa, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, loggia frontale e

giardino su due lati, con annessi quali pertinenze al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile al civico 25/1 di detta via una cantina un box auto e un posto auto.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti nel foglio 29, particella 1356, subalterni 60 (l'appartamento e la cantina, 88 (il box auto) e 75 (il posto auto)).

STATO DI POSSESSO: locato con contratto registrato a Firenze 1 il 25/3/2015 al n. 004937 serie 3T scadente il 31 marzo 2022. Al conduttore non compete il diritto di prelazione.

Prezzo base 204.000

Aumento minimo 10.500

Prezzo base per le offerte residuali Euro 184.000

#### **LOTTO 4**

Unità immobiliare per civile abitazione al piano terra del civico 7/9 della via XXIII Luglio 1944 – Tavarnelle Val di Pesa, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto oltre a loggia frontale e giardino su tre lati, con annessi quali pertinenze al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile al civico 7/10 di detta via una cantina, un box auto e un posto auto

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti nel foglio 29, particella 1356, subalterni 1 (l'appartamento), 22 (il box auto e la cantina) e 34 (il posto auto).

STATO DI POSSESSO: libero (era occupato al momento della redazione della perizia).

Prezzo base 191.000

Aumento minimo 10.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 171.000

#### **DEPOSITO CAUZIONALE**

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.

I singoli lotti sono inscindibili.

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 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 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, presso lo studio del Notaio incaricato che fornirà il modulo per effettuare l'offerta stessa; sulla busta dovrà essere indicato, dal chi riceve l'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.

#### **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 trascrizioni e iscrizioni:

- Convenzione edilizia ai rogiti Notaio Stefano Faucci rep. 35127/6951 registrata a Firenze 1 il 14/4/2010 al n. 5412 serie 1T e trascritta a Firenze in data 15/4/2010 ai nn. 13443/8291;
- Convenzione edilizia ai rogiti Notaio Stefano Faucci rep. 35129/6952 registrata a Firenze 1 il 14/4/2010 al n. 5413 serie 1T e trascritta a Firenze in data 15/4/2010 ai nn. 13444/8292 che detta limiti alle facoltà di godimento e disposizione degli immobili, e più precisamente gli art. 5 e 6 e 7 riguardanti la determinazione e la revisione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, l'art. 8 riguardante i criteri per la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione;
- Ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 19 aprile 2011 ai nn. 13.598/2584 per euro 10.000.000 a garanzia di un mutuo di euro 5.000.000 stipulato con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

#### **CONFORMITA' CATASTALE – A.P.E. – 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 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, sarà 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, 01/04/2021
- *Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi*