



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Commissario Liquidatore

Avv. Carlo Bossi

Pec: unicaliquidazionecoatta@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Soc. Coop. “UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE”, con sede in Firenze (FI), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies cod. civ. – Autorizzazione terzo tentativo di vendita beni immobili – Rif. istanza prot. n. 105250 del 11/11/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA l'istanza in oggetto acquisita con prot. n. 105250 del 11/11/2024, volta ad ottenere l'autorizzazione ad esperire un terzo tentativo di vendita senza incanto di un immobile ad uso residenza studentesca, sito nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), meglio individuato nella perizia di stima e nell'istanza;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TENUTO CONTO che l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù di due convenzioni stipulate con il Comune di Sesto Fiorentino e il Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica, le quali limitano la possibilità di cessione e di utilizzo del bene;

CONSIDERATO il parere legale redatto dall'Avv. Valentina Varano, secondo cui le predette convenzioni vincolerebbero anche la Procedura in quanto atti di natura pubblicistica rilasciati ex art. 11 l. 241/90 e pertanto non scioglibili ex art. 72 l.f. da parte del Commissario liquidatore;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRESO ATTO che le succitate convenzioni limitano il diritto di alienazione del bene a soggetti che possiedono specifici requisiti, altresì impongono il divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolice

Funzionario addetto: Giusy Palmieri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACQUISITA la relazione peritale redatta dall'Arch. Duccio Chimenti in data 30/05/2016 e asseverata mediante giuramento presso il Tribunale di Firenze in data 14/06/2016 che attribuisce all'unità immobiliare di cui sopra un valore complessivo pari a Euro 2.400.000,00;

TENUTO CONTO che per il summenzionato bene sono stati esperiti due tentativi di vendita, andati deserti per assenza di offerte, al prezzo rispettivamente di Euro 2.400.000,00 al primo tentativo di vendita ed Euro 1.920.000,00 per il secondo tentativo di vendita;

CONSIDERATE le valutazioni nel Commissario liquidatore che ha interloquuto con l'Azienda del Diritto allo Studio Regione Toscana al fine di verificare se vi fosse un eventuale interesse all'acquisto da parte di soggetti pubblici, non ottenendo però alcuna concreta manifestazione di interesse;

RITENUTO opportuno esperire un terzo tentativo di vendita competitiva del bene sociale di cui all'istanza in esame;

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto ad indire un **terzo tentativo** di vendita, senza incanto, immobile ad uso residenza studentesca, sito nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), identificato, anche catastalmente, nell'istanza in oggetto e nella perizia di cui in premessa, a prezzo base di Euro 1.536.000,00 corrispondente al valore del secondo tentativo di vendita pari a Euro 1.920.000,00 decurtato del 20%, oltre imposte, oneri di legge e spese di gara, nessuna esclusa.

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il bene immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America 201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: Walter Spinapolice
Funzionario addetto: Giusy Palmieri

adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili;

- ove più conveniente per la Procedura, le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere, altresì, effettuate mediante il ricorso ad un intermediario specializzato nelle vendite, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal predetto intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto. In caso di ricorso ad intermediario specializzato **anche per la procedura di gara**, la vendita senza incanto potrà essere espletata con modalità telematica (sincrona, asincrona o mista);
- al di fuori dell'ipotesi di cui al punto che precede, la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una “*Virtual Data Room*”);
- la gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, sul sito www.astegjudiziarie.it, sui siti *web* dedicati, nonché, su un quotidiano a tiratura nazionale e locale per almeno due volte consecutive di cui una in giorno festivo ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;

- per la partecipazione, gli offerenti dovranno formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari;
- le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;
- il cespite sarà aggiudicato quale lotto unico, a colui che avrà effettuato l'offerta più alta. Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;
- della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro 60 giorni dalla data della stessa e, contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;
- il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e, per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., **incluso l'art. 572 c.p.c.**, la cui applicazione è prevista nell'istanza in esame;

- le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;
- la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta (come risultante da relativo verbale), **l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui sopra, applicando la riduzione di 1/5 rispetto alla base d'asta precedentemente applicata e di 1/10 a partire del quinto tentativo di vendita.**

La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi dalla notifica, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare complessivamente quattro esperimenti di vendita, nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati. In caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita autorizzata con la presente, o di superamento dei predetti termini, il Commissario liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per esperire ulteriori tentativi di vendita. Quanto precede sarà corredato da apposita relazione nella quale il Commissario specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.

Nel caso in cui si verificano sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore dei beni, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima, sarà onere del Commissario liquidatore di sospendere le operazioni di vendita ed eventualmente richiedere una nuova autorizzazione ministeriale, previa acquisizione di un aggiornamento dei valori risultanti dalla perizia.

Entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del richiamato verbale di gara

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America 201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: Walter Spinapolice
Funzionario addetto: Giusy Palmieri



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

redatto dal Notaio, unitamente a copia della pubblicità effettuata. Nel caso di aggiudicazione, sarà trasmessa all'Ufficio, entro trenta giorni dalla stipula, anche copia dell'atto pubblico di trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GP

IL DIRETTORE GENERALE
(*Giulio Mario DONATO*)

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del
D.lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e successive modifiche*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America 201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: Walter Spinapolice
Funzionario addetto: Giusy Palmieri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®