

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La Società COOPERATIVA COOPER CHIANTI IN CONCORDATO DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA EX ART. 214 L.F. in persona dei liquidatori negoziali signori Pietro Barucci, Giancarlo Sottili e Patrizio Manetti, corrente in Impruneta (FI) Via Roma 135, codice fiscale e Partita Iva 01491120489

PREMESSO

- Che la società Cooperativa COOPER CHIANTI è stata ammessa alla procedura di concordato di liquidazione coatta amministrativa ex art 214 Legge Fallimentare con la sentenza del Tribunale di Firenze n 40/2001.
- Che nel compendio immobiliare vi è anche i seguenti beni immobili posti in Figline Valdarno, Via Strasburgo n°5B e precisamente la prima porta a sx in senso orario al piano primo e la seconda porta a dx sbarcando nel pianerottolo condominiale dalle scale a comune, come meglio sotto descritto.
- Che per tale bene immobile la società Cooper Chianti ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto per la somma di euro 136.000,00 con pagamento all’atto
- Che per tale bene immobile la società Cooper Chianti ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto per la somma di euro 130.000,00 con pagamento all’atto
- Che la proposta è stata considerata congrua dalla perizia del Geom. Federico Bellini.
- Che il comitato di sorveglianza ministeriale ha autorizzato l’accettazione della proposta irrevocabile di acquisto qualora nella procedura competitiva non si rinvegnano offerte superiori e nel caso vi sia più di una offerta si predisponga l’asta al fine di ottenere il miglior prezzo di mercato
- Che la pubblicità per raccogliere le offerte migliorative è di giorni 30
- Che a tale fine è stato incaricato il notaio Vincenzo Gunnella di Firenze di predisporre le modalità della eventuale asta ovvero in mancanza di offerte si proceda con l’accettazione della proposta irrevocabile ricevuta.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente si avvisa che il giorno 28/11/2023 alle ore 12.00 dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo l’eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Trattasi di unità immobiliare residenziale inserita in più ampio fabbricato posto nel Comune di Incisa e Figline Valdarno, sezione Figline Valdarno, via Strasburgo n°5B e precisamente la prima porta a sx in senso orario al piano primo, sbarcando nel pianerottolo condominiale dalle scale a comune, suddiviso su più livelli direttamente collegati tra loro tramite scala interna.

L'appartamento è composta da n°3 (tre) vani utili compreso la cucina ed ampio soggiorno al piano primo, oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico non finestrato e terrazza/lastrico solare sul fronte principale e accessibile dal soggiorno e dalla cucina; tramite scala dipartente dalla zona soggiorno si accede al piano secondo composto da n°2 (due) vani utili oltre disimpegno, ripostiglio accessibile da una delle camere, servizio igienico finestrato e terrazza/lastrico sul fronte principale e accessibile dalla camera matrimoniale.

L'appartamento risulta di pessimo stato di manutenzione e necessitante di un rilevante intervento di risanamento/ristrutturazione, con impianti non a norma e non funzionanti, pareti da sanificare, solai e vani con copiose e consistenti infiltrazioni dai lastrici esclusivi soprastanti, necessitanti di demolizione e rifacimento della quasi totalità degli intonaci, pavimentazione da demolire e ricostruire i alcuni vani, sostituzione di tutte le tubazioni di adduzione e scarico e rifacimento dell’impianto elettrico, nonché di tutti i rivestimenti, sanitari ed infissi interni (legno o pvc effetto legno) ed esterni (avvolgibili in pvc), che attualmente non consentono un idonea chiusura.

L'appartamento risulta avere impianto di riscaldamento autonomo non funzionante e non attivo, con caldaia murale nel vano cucina, necessitante di un intervento di sostituzione totale sia per le tubazioni, che per il collettore, che per gli elementi scaldanti e per il generatore di calore; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia descritta ed attualmente non funzionante, anche in virtù delle utenze luce e gas non attive, il tutto non a norma e non conforme alle norme ai sensi del D.M. 37/08.

Descrizione catastale Appartamento: All’Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Incisa e Figline Valdarno, sezione Figline Valdarno, l’unità immobiliare in questione è censita nel foglio di mappa 21 particella 957 sub. 28 - zona censuaria -, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 813,42, superficie catastale 148 m2 (totale escluse le aree scoperte 133 m2), Via Strasburgo n°5B, piano 1°/2°/3°, intestata in giusto conto all’attuale proprietà.

Box/Garage: All’Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Incisa e Figline Valdarno, sezione Figline Valdarno, l’unità immobiliare in questione è censita nel foglio di mappa 21 particella 957 sub. 43 - zona censuaria -, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 m2, rendita catastale € 124,98, superficie catastale 22 m2, Via Strasburgo SNC, piano S1, intestata in giusto conto all’attuale proprietà. Stato di possesso: Libero Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Federico Bellini, che fa fede a tutti gli effetti per l’esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base 130.000,00

Aumento minimo

cauzionale

Acconto spese e diritti di gara pari al 5% dell’importo offerto

LOTTO 2

Trattasi di unità immobiliare residenziale inserita in più ampio fabbricato posto nel Comune di Incisa e Figline Valdarno, sezione Figline Valdarno, Via Strasburgo n°5B e precisamente la seconda porta a dx in senso antiorario al piano primo, sbarcando nel pianerottolo condominiale dalle scale a comune, suddiviso su più livelli e direttamente collegati tra loro tramite scala interna. L'appartamento è composta da n°3 (tre) vani utili compreso la cucina ed ampio soggiorno al piano primo, oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico non finestrato e terrazza/lastrico solare sul fronte interno e accessibile dal soggiorno e dalla cucina; tramite scala dipartente dalla zona soggiorno si accede al piano secondo composto da n°2 (due) vani utili oltre disimpegno, ripostiglio accessibile da una delle camere, servizio igienico finestrato e terrazza/lastrico sul fronte principale e accessibile dalla camera matrimoniale. Dal disimpegno, con scala di collegamento interno, si accede alla soffitta.

Oltre a quanto descritto forma parte della presente perizia n°1 box/garage posto al piano seminterrato e precisamente il tredicesimo bandone a sx in senso orario entrando nel corsello coperto condominiale provenendo dalla rampa a comune.

L'appartamento si inserisce in un fabbricato avente destinazione e composto da n°30 unità abitative, oltre box/garage pertinenziali al piano seminterrato, avente struttura mista in c.a. e muratura, tamponature in muratura e copertura con struttura latero cemento e manto di copertura in coppi e tegole.

L'appartamento risulta di pessimo stato di manutenzione e necessitante di un rilevante intervento di risanamento/ristrutturazione, con impianti non a norma e non funzionanti, pareti da sanificare, solai e vani con copiose e consistenti infiltrazioni dai lastrici esclusivi soprastanti, necessitanti di demolizione e rifacimento della quasi totalità degli intonaci, pavimentazione da demolire e ricostruire i alcuni vani, sostituzione di tutte le tubazioni di adduzione e scarico e rifacimento dell’impianto elettrico, nonché di tutti i rivestimenti, sanitari ed infissi interni (legno o pvc effetto legno) ed esterni (avvolgibili in pvc), che attualmente non consentono un idonea chiusura.

L'appartamento risulta avere impianto di riscaldamento autonomo non funzionante e non attivo, con caldaia murale nel vano cucina, necessitante di un intervento di sostituzione totale sia per le tubazioni, che per il collettore, che per gli elementi scaldanti e per il generatore di calore; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia descritta ed attualmente non funzionante, anche in virtù delle utenze luce e gas non attive, il tutto non a norma e non conforme alle norme ai sensi del D.M. 37/08.

Descrizione catastale Appartamento: All’Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Incisa e Figline Valdarno, sezione Figline Valdarno, l’unità immobiliare in questione è censita nel foglio di mappa 21 particella 957 sub. 29 - zona censuaria -, categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 921,88, superficie catastale 149 m2 (totale escluse le aree scoperte 139 m2), Via Strasburgo n°5B, piano 1°/2°/3°, intestata in giusto conto all’attuale proprietà.Box/Garage: All’Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Incisa e Figline Valdarno, sezione Figline Valdarno, l’unità immobiliare in questione è censita nel foglio di mappa 21 particella 957 sub. 51 - zona censuaria -, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 m2, rendita catastale € 124,98, superficie catastale 22 m2, Via Strasburgo SNC, piano S1, Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Federico Bellini, che fa fede a tutti gli effetti per l’esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base 136.000,00

Aumento minimo

cauzionale

Acconto spese e diritti di gara pari al 5% dell’importo 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 PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara 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 Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, 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:

- 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);
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell’offerente-persona giuridica;
- è ammessa l’offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell’ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all’aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l’incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l’offerta; l’aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l’offerta;
- sommaria descrizione del bene immobile per il quale l’offerta è presentata;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta a pena di inefficacia dell’offerta;
- gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 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 “SOCIETÀ COOPERATIVA COOPER CHIANTI IN CONCORDATO DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA EX ART. 214 L.F
- di assegno circolare non trasferibile intestato a “SOCIETÀ COOPERATIVA COOPER CHIANTI IN CONCORDATO DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA EX ART. 214 L.F ” per l’importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara;
- 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.

OFFERTA DIGITALE

Per la redazione dell’offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea. Per la redazione dell’offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l’offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l’orario di deposito dell’offerta, il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente registrato), 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 ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L’esame delle proposte di acquisto, e l’eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

Se risulti essere stata presentata un’unica offerta valida ossia quella della proposta irrevocabile di acquisto, sia o non sia presente l’unico offerente il giorno fissato per l’esame delle offerte, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, in quanto l’offerta è pari al prezzo a base d’asta; In mancanza di offerte verrà accettata l’offerta irrevocabile di acquisto già in mani della Cooper Chianti. Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell’offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto. Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono di importo diverso, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l’offerta per primo: in entrambe le ipotesi, l’offerente avrà diritto all’aggiudicazione se l’offerta risulterà, almeno, pari al prezzo base; se inferiore rispetto alla base d’asta in misura non superiore ad un quarto, il Ministero potrà autorizzare la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.. La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell’offerente l’accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L’aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del della Cooper Chianti 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 Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall’aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

La società Cooper Chianti può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, 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 presentato l’offerta irrevocabile di acquisto.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l’immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l’intestazione catastale 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.

REGIME FISCALE

La vendita dei lotti sopra descritti sarà:

- soggetta ad Iva

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell’aggiudicatario. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è 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 lo studio del Geom. Federico Bellini Viale dei Mille, 43 - 50131 Firenze - cell +39 335 611 3228 ovvero da Cooper Chianti presso la sede di Impruneta Via Roma 35 (Ing. Pietro Barucci).

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