MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA
DIVISIONE IV
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE - FIRENZE Via Masaccio 18
Commissario Liquidatore: avv. Carlo Bossi

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Come da autorizzazione del "DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA DIVISIONE IV, del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 10 novembre 2026 protocollo 270250 il giorno 19 gennaio 2027 alle ore 13:00 dinanzi al notaio Niccolo' Turchini, nel suo ufficio in Firenze, Piazza Beccaria n. 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:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Area edificabile localizzata nel comune di Fiesole, località Caldine, Via di Mimmole, individuata catastalmente al C.T. del Comune di Fiesole alla partita 1, foglio 9, particelle 121, 123, 128, 129, 130, 371, 372. Essa è indicata alla tavola DIS02b del Piano Operativo del Comune di Fiesole approvato con delibera del Consiglio Comunale 92 del 26.10.2023 come "piano attuativo vigente": per tale piano era stata firmata in data 29 aprile 2013 la convenzione urbanistica per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale con prevalenti finalità sociali, da attuare con Progetto Unitario Convenzionato (approvato con delibera del Consiglio Comunale del 5/2/2013) previsto alla TAV 4.3 - area di trasformazione urbanistica AT 29 Caldine Mimmole - UTOE n.4 del previgente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale di Fiesole n. 30 del 22/4/2009. Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall' Arch. Riccardo Roda in data 29 luglio 2026, che fa 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)

Prezzo base Euro 692.942

Aumento minimo Euro 35.000

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.): euro 625.000

La vendita è soggetta ad I.V.A.

N.B.: le offerte pari o superiori al prezzo minimo per le offerte residuali ma inferiori al prezzo base saranno ammesse alla gara solo in assenza di offerte pari o superiori al prezzo base.

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

Il lotto è inscindibile.

L'immobile verrà venduto nelle stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, che i partecipanti alla gara devono dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo il bene idoneo all'uso che intendono farne, con conseguente esonero della procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi, difetti e difformità, ini compresi ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti. Pertanto 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, per 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 Pubblica Amministrazione e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. All'aggiudicatario competeranno altresì gli oneri e le spese relativi all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sui terreni e sotto gli stessi ivi compresi gli oneri di bonifica di qualsivoglia genere.

MODALITA Dl VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Niccolo' 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 n. 3, 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

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 I' 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 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, dal Notaio l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, 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' Dl 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 n. 3, alle ore 13:00 del giorno sopra indicato.

a) NEL CASO Dl OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla 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 al prezzo minimo per le offerte residuali: in caso di unica offerta 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, 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 depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI – VINCOLI

I vincoli di natura urbanistica sono indicati nella perizia estimativa e nella convenzione con l'A.C. di Fiesole ivi citata. Si segnalano le seguenti trascrizioni:

- servitù di depositare e far passare le conduttore dell'acqua potabile ad uso domestico proveniente dall'acquedotto del Comune di Fiesole nonché il diritto di costituire l'alloggiamento dei relativi contatori e i pozzetti di ispezione, a carico delle originarie particelle 9 e 128 del foglio 9, trascritta a Firenze in data 16 novembre 1994 ai nn. 28.626/18.151;
- servitù di passo a favore delle Ferrovie dello Stato S.p.A. e a carico della particella 130, 121 e 123 del foglio 9, trascritta a Firenze in data 19 gennaio 2001 ai nn. 2.582/1.773.

CONFORMITA' CATASTALE – CDU - 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 di certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione 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 IVA. Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami (se presenti) di cui all'art. 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, 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 la società Cooperativa Unica – Viale Gramsci 53 Firenze tel. 055 2345472, ove ha sede la liquidazione coatta amministrativa e sul sito della cooperativa www.cooperativaunica.it.
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li 19/11/2026

Il Commissario Liquidatore
Avv.Carlo Bossi