

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 1^a luglio 2026 protocollo 155.451 il giorno 10 novembre 2026 alle ore 12:30 dinanzi al Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi presso lo studio del notaio Niccolò Turchini 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 dall'ing. Marco Passaleva, ed integrate ed aggiornate dall'Arch. Oliver Zei, 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 sul sito della cooperativa (www.cooperativaunica.it)

DESCRIZIONE DEI BENI

Tutti i lotti sono in regime di diritto di superficie costituito con Convenzione con il Comune di Scandicci del 25/6/2002 rogata dal Segretario Comunale rep. 12.578/442 trascritta a Firenze in data 25 luglio 2002 ai nn. 27.041/17.885, della durata di 99 anni e rinnovabile a norma di legge, e sono ubicati in località Cerbaia nel Comune di Scandicci. In virtù di detta Convenzione vige l'obbligo di destinare permanentemente gli alloggi di cui al presente bando alla locazione a soggetti indicati dal Comune di Scandicci al canone stabilito nella Convenzione con il Comune di Scandicci sopra citata. Tale obbligo non ha scadenza temporale e pertanto sarà perennemente vigente e si trasferisce agli aventi causa.

LOTTO 1

Appartamento al piano primo con ingresso dal civico 6 di Via Borro dell'Ermellino costituito da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e tre logge, ed al piano interrato una cantina e un box auto. Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 66, particella 207, subalterno 31 appartamento e cantina, e subalterno 57 il box auto.

Libero

Prezzo base euro 119.770

Aumento minimo euro 6.000

LOTTO 2

Appartamento al piano primo con ingresso dal civico 8 di Via Borro dell'Ermellino costituito da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e tre logge, ed al piano interrato una cantina e un box auto. Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 66, particella 207, subalterno 22 appartamento e cantina, e subalterno 68 il box auto.

Locato con contratto del 23 novembre 2020 scadente il 30/11/2027.

Prezzo base euro 119.770

Aumento minimo euro 6.000

LOTTO 3

Appartamento al piano primo con ingresso dal civico 12 di Via Borro dell'Ermellino costituito da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e tre logge, ed al piano interrato una cantina e

un box auto. Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 66, particella 207, subalterno 4 appartamento e cantina, e subalterno 38 il box auto.

Locato con contratto del 27/10/2022 scadente il 31/10/2027.

Prezzo base euro 119.770

Aumento minimo euro 6.000

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

I singoli lotti sono inscindibili.

L'immobile verrà venduto nello 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, ivi 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 nell'immobile.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Commissario Liquidatore presso lo studio 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, 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 all'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 SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE";
- del deposito per spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione coatta amministrativa UNICA SOCIETÀ 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, presso lo studio del Notaio incaricato che fornirà il modulo per effettuare l'offerta stessa; sulla busta dovrà essere indicato da chi riceve l'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) ed 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 Commissario Liquidatore e del Notaio incaricato, nel suo studio in Firenze, Piazza Beccaria 3, alle ore 12:30 del giorno sopra indicato.

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.

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

Su tutti i lotti gravano i vincoli di cui alla Convenzione per l'edificazione del Comparto P.e.e.p. Cerbaia sottoscritta in data 25 giugno 2002 ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Scandicci trascritta a Firenze in data 25 luglio 2002 ai nn. 27.041/17.885 in virtù della quale vige l'obbligo previsto all'art. 9 lett. c) di destinare permanentemente alcuni alloggi (fra cui quelli di cui al presente bando) alla locazione con le modalità e i canoni ivi determinati. Detto obbligo si trasferisce agli aventi causa. In tutti gli atti di cessione dovranno essere inserite le clausole limitative poste dalla Convenzione, che l'acquirente deve dichiarare di conoscere ed accettare impegnandosi a non disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni della convenzione. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le suddette clausole, deve essere inviata dal Notaio rogante al Comune. I destinatari della locazione devono essere in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi E.R.P. e sono individuati dal Comune, salvo che il Comune non disponga di graduatorie utili. Copia dei contratti di locazione devono essere trasmessi al Comune. Per le cessioni successive alla prima il Comune ha la facoltà di esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 8 della Convenzione più volte richiamata.

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 soggetta ad I.V.A. Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione degli eventuali 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, 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 15/09/2026
- *Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi*)