

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 7 novembre 2025 protocollo 236969, il giorno 3 febbraio 2026, alle ore 12:00, dinanzi al notaio Massimo Palazzo, nel suo ufficio in Firenze, via Vittorio Alfieri 28, 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' Arch. Duccio Chimenti in data 30/5/2016, 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 sul sito della cooperativa ([www.cooperativaunica.it](http://www.cooperativaunica.it))

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Unità immobiliare ubicata al piano terzo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 123, composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre a due terrazze, una aperta sulla zona cottura e una sul soggiorno. L'appartamento è inoltre provvisto di un sottotetto esclusivo direttamente accessibile tramite una scala a giorno collocata nella zona del soggiorno. Anche nel sottotetto è presente una terrazza. Fanno parte dell'unità immobiliare anche una cantina posta al piano interrato e il box pertinenziale collocato al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1972 subalterno 14 l'appartamento e la cantina;
- foglio 66 particella 1972 subalterno 23 il box auto.

STATO DI POSSESSO: locato con contratto del 29.10.2003 stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98 scadente il 31.10.2026

Prezzo base euro 212.000,00

Aumento minimo euro 11.000,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3<sup>a</sup> comma c.p.c.): euro 191.000

**LOTTO 2**

Unità immobiliare ubicata al piano terzo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 123 composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre a due terrazze, una aperta sulla zona cottura e una sul soggiorno. L'appartamento è inoltre provvisto di un sottotetto esclusivo direttamente accessibile tramite una scala a giorno collocata nella zona del soggiorno. Anche nel sottotetto è presente una terrazza. Fanno parte dell'unità immobiliare anche una cantina posta al piano interrato e il box pertinenziale collocato al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1972 subalterno 13 l'appartamento e la cantina;
- foglio 66 particella 1972 subalterno 26 il box auto.

STATO DI POSSESSO: locato con contratto del 9.12.2013 stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98 scadente il 31.12.2026

Prezzo base euro 212.000,00

Aumento minimo euro 11.000,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.): euro 191.000

### LOTTO 3

Unità immobiliare ubicata al piano terzo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 123 composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre ad una terrazza aperta sulla zona pranzo e accessibile anche dalla camera singola. L'appartamento è inoltre provvisto di un sottotetto esclusivo direttamente accessibile tramite una scala a giorno collocata nella zona del soggiorno. Anche nel sottotetto è presente una terrazza. Fanno parte dell'unità immobiliare anche una cantina posta al piano interrato e il box pertinenziale collocato al piano interrato

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1972 subalterno 12 l'appartamento e la cantina;
- foglio 66 particella 1972 subalterno 24 il box auto

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base euro 240.000

Aumento minimo euro 12.000,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.): euro 216.000.

### LOTTO 4

Unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 123 composta da ingresso/soggiorno, zona pranzo, zona cottura e un disimpegno che distribuisce tre bagni e cinque camere da letto. L'alloggio ha quattro logge tre delle quali accesso sul fronte Nord-Est e una sul fronte Sud-Ovest. Fanno parte dell'unità immobiliare anche due cantine posta al piano interrato e due box pertinenziali collocati al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1972 subalterno 5 l'appartamento e le cantine;
- foglio 66 particella 1972 subalterno 28 e sub 30 i box auto.

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base euro 365.000,00

Aumento minimo euro 18.500,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.): euro 329.000

### LOTTO 5

Unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 123 composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre ad una terrazza aperta sulla zona cottura ed accessibile anche dalla camera singola. Fanno parte dell'unità immobiliare anche una cantina posta al piano interrato e il box pertinenziale collocato al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1972 subalterno 7 l'appartamento e la cantina;
- foglio 66 particella 1972 subalterno 27 il box auto.

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base euro 160.000,00

Aumento minimo euro 8.000,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.): euro 144.000

### LOTTO 6

Unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 123 composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre ad una terrazza aperta sulla zona cottura ed accessibile anche dalla camera singola. Fanno parte dell'unità immobiliare anche una cantina posta al piano interrato e il box pertinenziale collocato al piano interrato

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1972 subalterno 6 l'appartamento e la cantina;
- foglio 66 particella 1972 subalterno 29 il box auto.

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base euro 165.000,00

Aumento minimo euro 8.500,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3<sup>a</sup> comma c.p.c.): 149.000

#### **LOTTO 7**

Unità immobiliare ubicata al piano terzo dell'edificio condominiale ubicato a Calenzano (FI) via Sandro Pertini 121 composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre ad una terrazza aperta sulla zona pranzo e accessibile anche dalla camera singola. L'appartamento è inoltre provvisto di un sottotetto esclusivo direttamente accessibile tramite una scala a giorno collocata nella zona del soggiorno. Anche nel sottotetto è presente una terrazza. Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina posta al piano interrato e il box pertinenziale collocato al piano interrato

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 66, particella 1943 subalterno 16 l'appartamento e la cantina;
- foglio 66 particella 1943 subalterno 38 il box auto.

STATO DI POSSESSO: locato con contratto del 3.11.2022 stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98 scadente il 2.11.2027.

Prezzo base euro 192.000,00

Aumento minimo euro 10.000,00

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3<sup>a</sup> comma c.p.c.): euro 173.000

**N.B.: Per tutti i lotti 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**

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, 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 nell'immobile.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Massimo Palazzo.

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, via Alfieri 28, 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 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 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 Notaio incaricato, nel suo studio in Firenze, via Alfieri 28, alle ore 12:00 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 ALMENO PARI AL PREZZO REDIDUALE MA INFERIORI AL PREZZO BASE**

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 dell'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**

I vincoli che dettavano limiti alle facoltà di godimento e disposizione degli immobili derivanti dalla Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Calenzano in data 28 novembre 2000 ai rogiti del Segretario Comunale Rep. 4.639 hanno cessato di avere efficacia essendo decorsi 25 anni dalla data della convenzione.

Sui lotti 1-2-3-4-5-6 risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli: ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Prato in data 22 novembre 2001 ai nn. 13.604/3.224 per Lire 7.000.000.000 a garanzia di un mutuo di Lire 3.500.000.000 stipulato con Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. in data 15 novembre 2001 ai rogiti del Massimo Palazzo repertorio 36.106/5.004 registrato a Firenze il 19 novembre 2001 al n. 6.725. Con atto ai rogiti del medesimo notaio in data 11 maggio 2004 rep. 47.777/7.190 registrato a Firenze il 18 maggio 2004 al n. 1.432 detta ipoteca è stata frazionata per il che agli immobili oggetto del presente bando sono state attribuite le seguenti quote:

Lotto 1: quota n. 13 di euro 275.160 a garanzia di un mutuo di euro 137.580.

Lotto 2: quota n. 12 di euro 274.040 a garanzia di un mutuo di euro 137.020.

Lotto 3: quota n. 11 di euro 244.680 a garanzia di un mutuo di euro 122.340.

Lotto 4: quota n. 4 di euro 391.480 a garanzia di un mutuo di euro 195.740.

Lotto 5: quota n. 6 di euro 185.960 a garanzia di un mutuo di euro 92.980.

Lotto 6: quota n. 5 di euro 215.320 a garanzia di un mutuo di euro 107.660.

Sul lotto 7 risultano la seguente iscrizione pregiudizievole: ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Prato in data 27 novembre 2001 ai nn. 13.758/3.267 per Lire 7.000.000.000 a garanzia di un mutuo di Lire 3.500.000.000 stipulato con Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. in data 20 novembre 2001 ai rogiti del Massimo Palazzo repertorio 36.179/5.028 registrato a Firenze il 26 novembre 2001 al n. 6.876. Con atto ai rogiti del medesimo notaio in data 11 maggio 2004 rep. 47.776/7.189 registrato a Firenze il 18 maggio 2004 al n. 1.431 detta ipoteca è stata frazionata per il che all'immobile oggetto del lotto 7 del presente è stata attribuita la quota n. 13 di euro 244.680 a garanzia di un mutuo di euro 122.340.

#### **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 01/12/2025
- *Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi*