

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni  
Commissariali  
Divisione VI

SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA  
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

Commissario Liquidatore Dott. Roberto Rossi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Commissario Liquidatore dott. Roberto Rossi;

visto il provvedimento del 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, in data 11 maggio 2026, protocollo MIMIT R.U. 0108574, che autorizza la vendita degli immobili appresso descritti alle condizioni ivi indicate, con applicazione per quanto non diversamente disposto degli articoli 570 e seguenti del c.p.c., ivi inclusi gli artt. 572 e 573 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **27 luglio 2026** alle ore **15.00** dinanzi al dott. **Michele Tuccari**, notaio in Arezzo, nel suo **ufficio secondario di Firenze, via Antonio Giacomini n. 28**, avrà luogo la procedura di vendita senza incanto all'asta con offerta segreta e irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte, il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti, 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 sottoscritto Commissario Liquidatore per consentirne la visione da parte degli interessati, previo appuntamento.

La vendita avrà luogo **in numero 2 (due) lotti**, e precisamente:

**LOTTO N. 18:**

- prezzo base: **euro 4.000,00 (quattromila)**;
- aumento minimo: **euro 200,00 (duecento)**;

**LOTTO N. 19, SUBLOTTO N. 1**

- prezzo base: **euro 7.850,00 (settemilaottocentocinquanta)**;
- aumento minimo: **euro 500,00 (cinquecento)**;

**LOTTO N. 19, SUBLOTTO N. 2**

- prezzo base: **euro 7.850,00 (settemilaottocentocinquanta)**;
- aumento minimo: **euro 500,00 (cinquecento)**;

**LOTTO N. 19, SUBLOTTO N. 3**

- prezzo base: **euro 7.850,00 (settemilaottocentocinquanta)**;
- aumento minimo: **euro 500,00 (cinquecento)**;

**LOTTO N. 19, SUBLOTTO N. 4**

- prezzo base: **euro 7.850,00 (settemilaottococinquanta)**;
- aumento minimo: **euro 500,00 (cinquecento)**.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 18**  
**Scandicci (FI)– Badia a Settimo**

- **al numero civico 4 di via Farulli**, piena proprietà su cantina con accesso dal disimpegno comune e scale condominiali munite di ascensore, ubicata al piano interrato, avente superficie catastale di mq 8, così censito in catasto fabbricati:

== Comune di Scandicci (FI), **foglio 3, particella 930 subalterno 14**, via Farulli n. 4, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 6, superficie catastale mq 8, rendita catastale **euro 14,87**;

**LOTTO N. 19**  
**Signa (FI)**

- **in via Maromme**, piena proprietà su **n. 4 (quattro) posti auto scoperti** ubicati all'interno di un complesso residenziale già realizzato con accesso da corsie condominiali che si diramano dalla via pubblica. Essi sono compresi in una fascia di terreno adiacente al fabbricato, tutta frazionata in posti auto, ciascuno con superficie di circa mq. 12,00, contornata da giardini privati e debitamente illuminata. Ogni posto auto risulta individuato da strisce di delimitazione disegnate a terra. Tutti i posti auto hanno agevole accesso ed ampio spazio per la manovra sia in entrata che in uscita, suddivisi in n. 4 (quattro) sublotti e precisamente:

**SUBLOTTO N. 1**

== Comune di Signa, **foglio 9, particella 958, subalterno 27** (posto auto sublotto 1), via Maromme, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale mq 13, rendita catastale **euro 24,84**;

**SUBLOTTO N. 2**

== Comune di Signa, **foglio 9, particella 958, subalterno 28** (posto auto sublotto 2), via Maromme, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale mq 12, rendita catastale **euro 24,84**;

**SUBLOTTO N. 3**

== Comune di Signa, **foglio 9, particella 958, subalterno 29** (posto auto sublotto 3), via Maromme, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale mq 13, rendita catastale **euro 24,84**;

**SUBLOTTO N. 4**

== Comune di Signa, **foglio 9, particella 958, subalterno 29** (posto auto sublotto 3), via Maromme, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale mq 13, rendita catastale **euro 24,84**.

**DEPOSITO CAUZIONALE ED ACCONTO SPESE**

Il deposito cauzionale è stabilito nel **10% del prezzo offerto.**

Il deposito per acconti spese e diritti di gara è stabilito nel **5% del prezzo 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.

I singoli lotti e sublotti sono inscindibili e la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 CC anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e ss. modifiche, nonché al DPR 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.

### MODALITA' DI VENDITA

La vendita verrà effettuata mediante procedura competitiva, regolata dalle disposizioni seguenti, secondo lo schema dell'asta senza incanto, regolata dagli articoli 570 e seguenti c.p.c., laddove non diversamente disposto. Non trovano applicazione le norme in materia di asta telematica.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, dall'offerente o da un suo incaricato, presentando un documento di identità in corso di validità, **entro le ore 12** del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta:

== **presso lo studio del notaio Michele Tuccari in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 59,** negli orari di ufficio, oppure

== **presso l'ufficio secondario del notaio Michele Tuccari in Firenze, via Antonio Giacomini n. 28,** in questo secondo caso richiedendo telefonicamente un appuntamento con almeno due giorni di anticipo (tel. 0575/21998 – 0575/28826 – 055/3892241 – email: [info@studiotuccari.it](mailto:info@studiotuccari.it); PEC [michele.tuccari@postacertificata.notariato.it](mailto:michele.tuccari@postacertificata.notariato.it)).

#### Contenuto delle offerte

Le offerte dovranno contenere:

== nel caso di offerente persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente persona fisica (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, o unito civilmente, dovrà essere comprovato il regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o della persona legata con unione civile; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso

di aggiudicazione; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

== nel caso di offerente persona giuridica, associazione o ente: ragione o denominazione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo email, indirizzo PEC;

== il numero del Lotto e del Sublotto del bene per il quale l'offerta è presentata;

== l'indicazione del prezzo offerto;

== gli estremi dei mezzi di pagamento del deposito cauzione e del deposito per acconti spese e diritti di gara;

== le eventuali dichiarazioni in merito alle agevolazioni richieste, ove necessarie.

== la dichiarazione espressa: di aver preso visione della perizia di stima; di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente disciplinare di vendita; di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica.

L'offerta per persona da nominare è ammessa unicamente a mezzo avvocato, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.; in tal caso e in ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Commissario Liquidatore, 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 del soggetto nominato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

#### Documenti accompagnatori

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

== della cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine della "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA", dell'importo pari al 10% del prezzo offerto;

== del deposito per acconti spese e diritti di gara a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA", dell'importo pari al 5% del prezzo offerto;

== di una copia del documento di identità dell'offerente se persona fisica;

== di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente se persona giuridica, unitamente al certificato di iscrizione al Registro delle Imprese o di visura aggiornata del Registro delle Imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero di valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), dai quali risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, nonché, ove necessarie, copia delle eventuali delibere autorizzative degli organi sociali; nel caso di enti non soggetti ad iscrizione al Registro Imprese, di copia dell'atto costitutivo o dello statuto e della documentazione comprovante il conferimento dei poteri al legale rappresentante.

E' ammessa la presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta a mezzo procuratore; in tal caso, dovrà essere allegata alla domanda ed inserita nel plico, in originale o in copia autentica, la relativa procura, rilasciata in forma pubblica od autentica.

#### Presentazione delle offerte

Le offerte dovranno essere presentate in formato cartaceo unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa e sigillata, presso gli studi sopra indicati

del notaio designato. Sulla busta dovrà essere indicato da chi la riceve l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e il numero di lotto e sublotto cui l'offerta si riferisce. In caso di presentazione di offerte per più lotti o sublotti si dovrà presentare offerte separate per ognuno di essi.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara sono regolate dalle seguenti disposizioni:

- a) - il notaio delegato:
  - verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
  - provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- b) - in caso di mancata presentazione dell'offerente, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto o sublotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente;
- c) - nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), il notaio delegato aprirà la gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente assente;
- d) - la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste cartacee, ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del notaio delegato;
- e) - le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- f) - il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano stati ulteriori rilanci;
- g) - in assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo);
- h) - se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

### **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 del prezzo di aggiudicazione nel 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 Michele Tuccari di Arezzo, con studio in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 5, ed in Firenze, viale dei Mille n. 9, con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento contestualmente alla stipula a mezzo assegno circolare.

Il Commissario Liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stessa e fino all'avvenuto saldo del pagamento dovuto dall'aggiudicatario, gli pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione con le modalità sopra descritte; 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%.

## **TRASCRIZIONI E VINCOLI**

Relativamente al lotto 18 (Scandicci):

== convenzione edilizia a favore del Comune di Scandicci ricevuta dal segretario comunale Rita Milaneschi in data 2 marzo 2006, repertorio 13.017, trascritta a Firenze il 21 marzo 2006, al n. 7.384 di particolare;

Relativamente al lotto 19 (Signa):

== convenzione edilizia a favore del Comune di Signa a rogito notaio Giuseppe Mattera di Prato in data 21 aprile 1998, repertorio n. 37.700, trascritta a Firenze il 21 maggio 1998, al n.9.204 di particolare;

## **SITUAZIONE URBANISTICA, CONFORMITA' CATASTALE, A.P.E., SPESE**

Per quanto concerne la situazione urbanistica delle unità immobiliari, si fa espresso riferimento alle perizie redatte dall'ing. Francesco Pellegrini, agli atti della procedura, con la precisazione che ai trasferimenti non sono applicabili le disposizioni di cui all'articolo 40, comma secondo, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e di cui all'articolo 46, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come previsto rispettivamente dai commi sesto e quinto degli articoli menzionati, e che non viene prestata dalla parte venditrice alcuna garanzia in ordine alla regolarità urbanistica e conformità delle unità immobiliari e legittimità delle opere realizzate, stante la natura coattiva delle vendite, effettuata in sede di liquidazione concorsuale, come tali non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, come sopra precisato.

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; inoltre dovrà essere dotato, se 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 l'espletamento della vendita, le spese di spettanza del Notaio rogante per il trasferimento del bene e le spese per la cancellazione dei gravami.

Sarà cura della procedura procedere alla cancellazione dei gravami di cui all'articolo 5 della Legge 400/1975 successivamente alla vendita a norma di Legge.

## **REGIME FISCALE**

Le cessioni saranno soggette ad I.V.A., ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 bis e n. 8 ter e dell'art. 17 comma 6 lettera a bis del D.P.R. 633/1972, con inversione contabile (c.d

reverse charge), laddove ricorrano i presupposti soggettivi, con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, dell'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (tre per cento) e dell'imposta catastale con l'aliquota dell'1% (uno per cento), salvo il caso di pertinenzialità con immobili abitativi.

Tutti gli importi delle basi d'asta e di aggiudicazione si intendono al netto dell'I.V.A. eventualmente dovuta che sarà conteggiata e posta a carico dell'aggiudicatario in sede di saldo del prezzo. Gli oneri fiscali 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 dell'aggiudicazione.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata a cura del Commissario Liquidatore mediante pubblicazione sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sull'App "Aste Giudiziarie" e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" in versione digitale con contemporanea visualizzazione sul sito web del Tribunale di Firenze nonché sui quotidiani Quotidiano Nazionale e Corriere Fiorentino.

Si procederà inoltre alla notifica dell'avviso ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Commissario Liquidatore ai seguenti recapiti: tel. 0575.493538 - cell. 340.5541707 - e-mail: [rstudio@live.com](mailto:rstudio@live.com).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Arezzo, 25//05/2026

Il Commissario Liquidatore  
Dott. Roberto Rossi