



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Commissario Liquidatore

Avv. Carlo Bossi

Pec unicaliquidazionecoatta@legalmail.it

Oggetto: Soc. Coop. “UNICA”, con sede in Firenze (FI), in liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies cod. civ. – Autorizzazione prima vendita beni immobili – Rif. istanza prot. n. 248586 del 21/11/2025 e n. 12996 del 21/01/2026.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza in oggetto, acquisita agli atti con prot. n. 248586 del 21/11/2025 e successivamente integrata con le ulteriori istanze prot. n. 12996 del 21/01/2026 e n. 112963 del 14/05/2026, con le quali il Commissario liquidatore chiede di essere autorizzato ad esperire un primo tentativo di vendita tre unità immobiliari, ubicate in località Cerbaia nel Comune di Scandicci e di proprietà della Procedura, come meglio individuate nella perizia di stima e nell'istanza;

ACQUISITO l'aggiornamento delle relazioni di stima, redatte dall'Arch. Oliver Zei in data 19/01/2026 e asseverate mediante giuramento il 14/05/2026, che attribuiscono ai lotti i seguenti valori:

- lotto 1 immobile censito al foglio 66, particella 209 sub 31 (appartamento e cantina) e sub 57 (box auto) - euro 149.712,00;
- lotto 2 immobile censito al foglio 66, particella 207, sub 22 (appartamento e cantina) e sub 68 (box auto) - euro 149.712,00;
- lotto 3 immobile censito al foglio 66, part 209, sub 4 (appartamento e cantina) e sub 38 (box auto) - euro 149.712,00;

TENUTO CONTO che le suddette unità immobiliari risultano attualmente locate;

PRESO ATTO che sui beni in oggetto gravano i vincoli previsti dalla Convenzione per l'edificazione del Comparto P.E.E.P Cerbaia, in virtù della quale, secondo l'art. 9 lettera

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolic

Coordinatore: Maria Giada Dalleo

c), permane l'obbligo di destinare alcuni alloggi - tra cui quelli alla presente istanza - alla locazione, secondo le modalità e i canoni ivi stabiliti;

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire un primo tentativo di vendita, senza incanto, dei beni di cui in premessa - in singoli lotti - al prezzo base d'asta in misura pari al valore determinato dalle perizie di stima e pertanto:

- lotto 1 immobile censito al foglio 66, particella 209 sub 31 (appartamento e cantina) e sub 57 (box auto) euro 149.712,00;
- lotto 2 immobile censito al foglio 66, particella 207, sub 22 (appartamento e cantina) e sub 68 (box auto) euro 149.712,00;
- lotto 3 immobile censito al foglio 66, part 209, sub 4 (appartamento e cantina) e sub 38 (box auto) euro 149.712,00;

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- i lotti di cui sopra saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara dovranno espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità. All'acquirente competeranno, altresì, tutti gli oneri e le spese relative all'asporto e trasferimento dei beni;

- ove più conveniente per la Procedura le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere, altresì, effettuate mediante il ricorso ad un intermediario specializzato nelle vendite, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore medesimo che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal predetto intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale lex specialis. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto. In caso di ricorso ad

intermediario specializzato anche per la procedura di gara, la vendita senza incanto potrà essere espletata con modalità telematica (sincrona, asincrona o mista);

- al di fuori dell'ipotesi di cui al punto che precede, la vendita senza incanto potrà essere effettuata dinanzi al Commissario liquidatore medesimo, in considerazione dell'esiguo valore dei beni, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata on-line – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una “Virtual Data Room”);

- la gara, effettuata o dinanzi al Commissario liquidatore, mediante offerte in busta chiusa e sigillata, o mediante asta telematica, dovrà essere preceduta dalla pubblicazione dell'avviso per almeno quarantacinque giorni su siti web dedicati, con maggiore visibilità, nonché, per almeno una volta su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;

- per la partecipazione, gli offerenti dovranno formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo, infruttifero, andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari;

- le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Commissario, in caso di asta tenuta dinanzi allo stesso, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;

- i cespiti saranno aggiudicati quali singoli lotti, a colui che avrà effettuato l'offerta più alta. Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;

- della gara dovrà essere redatto apposito verbale;

- il trasferimento dei beni dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione e, contestualmente, il cessionario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;

- il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e, per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., escluso l'art. 572, comma 3, c.p.c., la cui applicazione non è stata richiesta dal Commissario liquidatore;

- la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta (come risultante da relativo verbale), **l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui sopra, applicando un ribasso di 1/5 al prezzo posto a base della precedente asta.** La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare complessivi quattro esperimenti di vendita, nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati. In caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita autorizzata con la presente, o di superamento dei predetti termini, il Commissario liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per esperire ulteriori tentativi di vendita. Quanto precede sarà corredato da apposita relazione nella quale il Commissario specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso in cui si verificano sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore del bene, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima e dalla successiva relazione di aggiornamento, sarà onere del Commissario liquidatore di sospendere le operazioni di vendita ed eventualmente richiedere una nuova autorizzazione ministeriale, previa acquisizione di un aggiornamento dei valori risultanti dalla perizia. Entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del richiamato verbale di gara redatto dall'intermediario, unitamente a copia della pubblicità effettuata. Nel caso di aggiudicazione, sarà trasmessa all'Ufficio, entro trenta giorni dalla stipula, anche copia degli atti attestanti la vendita.

GP

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL DIRETTORE GENERALE
(*Giulio Mario DONATO*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del
D.lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e successive modifiche*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolice

Coordinatore: Maria Giada Dallo

Referente: Giusy Baldieri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®