

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY - DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI
COOPERATIVI E SULLE SOCIETA' DIVISIONE VI
LIQUIDAZIONI COATTE AMMINISTRATIVE

UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE - FIRENZE - Via Masaccio 18

Commissario Liquidatore: Avv. Carlo Bossi

SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA – SIGNA - Via Dei colli 238

Commissario Liquidatore Dott. Roberto Rossi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Come da autorizzazione della "Direzione Generale per la vigilanza sugli enti cooperativi e sulle società", Divisione VI, del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 21 settembre 2026 protocollo 222137 essendo andato deserto i primi quattro tentativi di vendita, il giorno 25 novembre 2026 alle ore 12:30 dinanzi al notaio Massimo Palazzo, nel suo ufficio in Firenze, Via Alfieri 28 avrà luogo la procedura di vendita all'asta con offerta segreta irrevocabile e eventuale gara del diritto di superficie 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 è depositata presso il Notaio incaricato per consentire la visione da parte degli interessati previo appuntamento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Tutti i beni di cui ai seguenti lotti sono in regime di diritto di superficie costituito in quota pro-indiviso a favore di Unica Società Cooperativa di Abitazione per la quota di 75/100 e di Società Cooperativa Edificatrice Pian di Mezzana per la quota di 25/100, con Convenzione con il Comune di San Casciano in Val di Pesa del 9 gennaio 2009 ai rogiti Notaio Massimo Palazzo di Firenze rep. 64.391/11.753 trascritta a Firenze il 19 gennaio 2009 al n. 1.893 Reg. Part. della durata di 55 anni e rinnovabile. Detti beni sono ubicati a San Casciano in Val di Pesa al piano primo dell' edificio costituito da 8 piani fuori terra destinati a parcheggio pubblico ed a posti auto e garage, con accesso tramite rampa carrabile dalla Via Umberto Terracini, e facente parte del complesso immobiliare denominato "Ex Stianti".

Lotto 1

Box auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 28, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 36.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 13.680

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) 11.000

Lotto 2

Box auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 47, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 36.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 13.680

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 11.000

Lotto 3

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 3, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 4

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 4, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 5

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 14, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 6

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 15, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 7

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 20, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 8

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 21, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 9

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 22, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 10

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 23, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 11

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 24, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 12

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 26, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 13

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 27, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 14

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 29, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 15

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 30, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 16

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 31, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 17

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 32, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 18

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 33, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 19

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 34, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 20

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 35, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 21

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 36, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 22

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 37, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 23

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 38, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 24

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 39, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 25

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 40, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 26

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 41, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 27

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 42, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 28

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 45, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

Lotto 29

Posto auto distinto al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 46, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 13.

Stato di possesso: libero

Prezzo base euro 4.230

Aumento minimo 5%

Prezzo minimo per le offerte residuali (art. 572 3^ comma c.p.c.) euro 3.500

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

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.

MODALITA' 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

Le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto. 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) individuazione del lotto e 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 assegni circolari non trasferibili intestati l'uno a "UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE in l.c.a. " per la quota del 75% e l'altro a "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA in l.c.a." per la quota del 25%;
- del deposito per spese, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati l'uno a "UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE in l.c.a. " per la quota del 75% e l'altro a "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA in l.c.a." per la quota del 25%;
- 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 da chi riceve la busta l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e 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 12:30 e seguenti del giorno sopra indicato;

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

In caso di unica offerta, pari o superiore 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 definitiva, 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

Risultano le seguenti trascrizioni:

Convenzione edilizia con il Comune di San Casciano in Val di Pesa del 25 novembre 1999 ai rogiti Notaio Massimo Palazzo di Firenze rep. 13.087 trascritta a Firenze il 21 dicembre 1999 al 26.283 Reg. Part.

Convenzione con il Comune di San Casciano in Val di Pesa del 9 gennaio 2009 ai rogiti Notaio Massimo Palazzo di Firenze rep. 64.391/11.753 trascritta a Firenze il 19 gennaio 2009 al n. 1.893 Reg. Part.

CONFORMITA' CATASTALE - 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. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali 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 a IVA. Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione di 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 dell'aggiudicazione.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso la società Cooperativa Unica tel. 055 2345472 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 29/09/2026

Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi

Il Commissario Liquidatore Dott. Roberto Rossi