



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 nona vendita beni immobili – Rif. istanza prot. n. 241790 del 13/11/2025 e n. 77163 del 03/04/2026.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita agli atti con prot. n. 241790 del 13/11/2025 e successivamente integrata con istanza prot. n. 77163 del 03/04/2026, con la quale il Commissario liquidatore ha richiesto l'autorizzazione alla cessione mediante procedura di vendita senza incanto di un'unità immobiliare ad uso magazzino, al piano seminterrato di fabbricato condominiale, situato in Via dei Querci n. 4/A, nel Comune di Firenze (FI), di proprietà della Procedura e meglio individuato nella perizia di stima e nell'istanza;

ACQUISITA la perizia di stima redatta dall' Ing. Marco Passaleva in data 06 giugno 2016, asseverata presso il Tribunale di Firenze in data 20 giugno 2016, che attribuisce al bene di cui sopra, il valore di euro 142.000,00;

TENUTO CONTO delle considerazioni del Commissario liquidatore, il quale - in riscontro alla richiesta dell'Autorità di Vigilanza di procedere all'aggiornamento delle perizie risalenti a oltre un quinquennio – ha effettuato verifiche tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accertando che le quotazioni aggiornate per immobili analoghi risultano oggi comprese tra euro 700/mq ed euro 1.400/mq, valori inferiori rispetto alle precedenti stime (800/mq – euro 1.500/mq) vigenti all'epoca della perizia originaria;

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 Dalleo

PRESO ATTO che per il bene di cui sopra sono stati già esperiti otto tentativi di vendita, l'ultimo dei quali in data 28 ottobre 2025, risultati tutti infruttuosi;

CONSIDERATO che il Commissario ha rappresentato la scarsa appetibilità commerciale del bene, in ragione della collocazione al piano seminterrato, dell'accesso tramite scala pedonale e della natura del diritto di superficie, nonché dell'assenza di manifestazioni di interesse da parte dei condomini e dei soggetti terzi;

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire un nono tentativo di vendita, senza incanto, del bene di cui in premessa, al prezzo base d'asta di euro 49.011,00, corrispondente alla decurtazione del 10% dell'ultimo prezzo d'asta (euro 54.457,00).

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

- il lotto di cui sopra sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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;

- il cespite sarà aggiudicato quale singolo lotto, 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., incluso l'art.572, comma 3, c.p.c., la cui applicazione 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 1/10 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.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

dgiv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: Walter Spinapolice

Coordinatore: Maria Giada Dallo

Referente: Giuseppina 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®