

**UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE - FIRENZE Via Masaccio 18**  
**Commissario Liquidatore: avv. Carlo Bossi**

**MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE - FIRENZE**  
**Commissario Liquidatore Dott. Pier Luigi Giambene**

\*\*\*

**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 22 ottobre 2024 protocollo 93884, essendo andati deserti i primi cinque tentativi di vendita, il giorno 25 marzo 2025, alle ore 10:30 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 dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte, il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti, redatte in data 29 settembre 2015 dal geom. Felice Bisogni relativamente ai terreni di proprietà della "MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE" ed in data 30 maggio 2016 dall' arch. Duccio Chimenti relativamente ai terreni di proprietà della UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE", che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto al momento della loro redazione 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.

Successivamente alla redazione della perizia il Comune di Sesto Fiorentino con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2024 ha approvato il nuovo Piano Operativo Comunale che disciplina l'edificabilità della ree oggetto del presente bando, denominate Ambito di Trasformazione AT13. LA relativa scheda è allegata in appendice alla perizia estimativa.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Lotto unico costituito da:

- appezzamento di terreno di proprietà della "MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE" posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI) loc. Battilana, via del Soderello, con forma geometrica irregolare e consistenza catastale di mq. 4.610 rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino sul foglio di mappa n. 44 dai mappali 200 di mq. 270 e 827 di mq. 4.340;
- appezzamento di terreno di proprietà della "UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE" posto nel Comune di Sesto Fiorentino a sud di via del Soderello che si estende dal torrente Gavine fino a via Battilana, con consistenza catastale di mq 53.299 rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino con i seguenti identificativi:

Foglio 44 particella 828 di mq 150

Foglio 44 particella 2511 di mq 810

Foglio 44 particella 2512 di mq 70

Foglio 44 particella 2066 di mq 190

Foglio 44 particella 1631 di mq 210

Foglio 44 particella 825 di mq 1690

Foglio 45 particella 227 di mq 280

Foglio 45 particella 228 di mq 1380

Foglio 45 particella 214 di mq 130

Foglio 45 particella 217 di mq 300  
Foglio 45 particella 229 di mq 350  
Foglio 48 particella 1 di mq 260  
Foglio 48 particella 527 di mq 21.082  
Foglio 48 particella 538 di mq 230  
Foglio 48 particella 530 di mq 7855  
Foglio 48 particella 447 di mq 70  
Foglio 49 particella 81 di mq 520  
Foglio 49 particella 82 di mq 1.700  
Foglio 49 particella 117 di mq 2450  
Foglio 49 particella 504 di mq 2090  
Foglio 49 particella 505 di mq 2145  
Foglio 49 particella 506 di mq 1660  
Foglio 49 particella 507 di mq 1765  
Foglio 49 particella 515 di mq 1587  
Foglio 49 particella 570 di mq 590  
Foglio 49 particella 572 di mq 1070  
Foglio 49 particella 119 di mq 225  
Foglio 49 particella 574 di mq 310  
Foglio 49 particella 577 di mq 2130

Prezzo base euro 2.443.316 di cui euro Euro 81.356 per i terreni di proprietà della MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE ed euro 2.361.960 per i terreni della UNICA SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE  
Aumento minimo 5% del prezzo base

Prezzo base per le offerte residuali Euro 2.198.985 di cui euro euro 73.221 per i terreni di proprietà della MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE ed euro 2.125.764 per i terreni della UNICA SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE.

#### **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**

Il lotto è inscindibile.

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, incompresi 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 sui terreni e sotto gli stessi.

#### **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 é 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. " e l'altro a "MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE in l.c.a." di importo pari al 10% del prezzo rispettivamente offerto (calcolato in proporzione all'incidenza del valore del singolo bene nella formazione dell'importo complessivo posto a base d'asta);
- del deposito per spese, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati l'uno a "UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE in l.c.a. " e l'altro a "MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE in l.c.a." di importo pari al 5% del prezzo rispettivamente offerto (calcolato in proporzione all'incidenza del valore del singolo bene nella formazione dell'importo complessivo posto a base d'asta);
- 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 e il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

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 10:30 e seguenti 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 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 alla base d'asta per le offerte residuali; in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, 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.

#### **ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI – VINCOLI**

Risultano le seguenti trascrizioni:

sui beni di proprietà della MARE SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE:

-ipoteca volontaria nascente da scrittura autenticata dal notaio Alfio Grassi di Roma in data 11/07/2012 rep.159886/31987 a favore del Fondosviluppo spa con sede in Roma codice fiscale 04477311007, per euro 650.000;

-Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 31/07/2013 rep. 5386/2013 a garanzia della complessiva somma di Euro 75.000,00 a favore dello "Studio Tecnico Meli e Banchini" con sede in Sesto Fiorentino, codice fiscale 04259610485;

sui beni di proprietà della UNICA SOCIETA COOPERATIVA DI ABITAZIONE:

-ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio del Territorio di Firenze in data 8 marzo 2013 ai numeri 7.508/1.129 di formalità, a garanzia di un mutuo concesso da "Coopfond S.p.A" con sede in Roma per la complessiva somma di euro 1.800.000, gravante sulle sole particelle 507 del foglio 49 e 527 del Foglio 48.

#### **CONFORMITA' CATASTALE – SPESE**

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e il censimento; l'immobile inoltre dovrà essere dotato di certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione 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 quelle di spettanza del Notaio rogante per il trasferimento del bene.

#### **REGIME FISCALE**

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](http://www.cooperativaunica.it).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li 28/01/2025

*Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi*

*Il Commissario Liquidatore Dott. Pier Luigi Giambene*