MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n. 208/2011

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Commissario Liquidatore dott. Francesco Milani rende noto che, ai sensi dell'art. 210 L.F. e vista l'autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Direzione Generale Servizi di Vigilanza - Divisione IV), prot. U.0255977.23-10-2026, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

fissata per il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 10.00** innanzi al Notaio Paola Cudia presso il suo Studio in Firenze (FI), via Marsilio Ficino nn. 2/4, dei seguenti beni costituenti lotto unico, secondo le modalità di seguito esposte.

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto unico posto nel Comune di Marradi (FI), loc. Sant'Adriano - zona industriale, costituito dalla piena proprietà di:

1.1) fabbricato a uso industriale a pianta rettangolare di dimensioni 35,40 m per 20,40 m, realizzato con telaio in cemento armato e tamponamenti in blocco di calcestruzzo prefabbricati privi di intonaco sia sul lato interno che esterno, con copertura a capanna e altezza minima sotto gronda 6,30 m, oltre porzione posta nello spigolo nord-est del predetto fabbricato, destinata a uffici e archivio con copertura piana e altezza minima sotto gronda 3,20 m; il tutto per una superficie commerciale di 563 mq circa a uso magazzino, di 152 mq circa a uso ufficio, archivio e ripostigli e di 5 mq circa a uso centrale termica. Fanno parte dell'immobile anche due tettoie esterne a struttura metallica, una in aderenza al fabbricato, l'altra isolata, per una superficie coperta complessiva di circa 130 mq. Al N.C.E.U. del Comune di Marradi il bene è censito nel foglio di mappa 7, part. 254, cat. D/7, rendita catastale € 3.268,00;

1.2) area di terreno pertinenziale su cui insiste il predetto fabbricato, recintata da rete metallica con accesso esclusivo, della superficie complessiva commerciale di 5.050 mq, in parte destinata a piazzale, in parte a viabilità interna al lotto e in parte a rimessaggio di attrezzature, con potenzialità edificatoria secondo gli strumenti di pianificazione vigenti (variante organica al P.R.G. Delibera G.R.T. n. 1356 del 24.11.1997), ovvero zona DP3 (D1) "aree destinate ad attività produttive industriali e commerciali", di volume disponibile di 17.000 mc circa e di 1.600 mq circa di superficie coperta disponibile. Al N.C.T. del Comune di Marradi, il lotto è censito nel foglio di mappa 7, particella 254, qualità ente urbano, superficie catastale 5.900 mq.

Prezzo base offerte irrevocabili	**€**	**216.000,00**
Aumento minimo in caso di gara	**€**	**10.800,00**

Gli immobili sono meglio descritti nella perizia estimativa iniziale e nella successiva perizia di aggiornamento, entrambe in atti e redatte dall'Ing. Francesco Grazzini di Firenze, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione degli stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. I beni sono liberi.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita in lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive.
La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e, quindi, le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto alla L. n. 47/85 e al D.P.R. n. 380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti. Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nelle perizie in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. In ogni caso, è onere dell'offerente verificare, sotto la propria e unica responsabilità, lo stato dei beni con congruo anticipo, avvisando la procedura di eventuali incongruenze e/o non conformità anche a normative specifiche di Legge.
Al riguardo si segnala che la situazione urbanistica dei beni presenta irregolarità sanabili, sulla cui effettiva consistenza si rimanda alla perizia in atti, precisando che gli adeguamenti alle prescrizioni di legge, ad atti e a regolamenti saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.
Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della Liquidazione obbligo di alienazione nei confronti degli offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, non dà alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.
La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale del contenuto della perizia estimativa, della relativa nota di aggiornamento e degli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

3) MODALITÀ DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare in busta chiusa e sigillata presso lo

studio del Notaio Paola Cudia in Firenze (FI), via Marsilio Ficino nn. 2/4, personalmente o a mezzo di procuratore anche ex art. 579, co. 3, c.p.c. entro le ore 12.00 del giorno 25 gennaio 2027 un'offerta di acquisto in bollo da € 16,00. L'offerta sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c.

L'offerta potrà essere spedita al suddetto indirizzo anche a mezzo di raccomandata A.R. (busta dell'offerta contenuta nel plico di spedizione) e sarà considerata valida se ricevuta entro lo stesso termine (ricevimento entro le ore 12.00), per il quale non farà fede l'invio, bensì l'effettiva ricezione che il Notaio annoterà sulla busta medesima.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto, la sommaria descrizione del bene, il prezzo proposto e il termine del versamento dello stesso, nonché riportare le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale, un recapito telefonico, un indirizzo PEC e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale. Per le società o le imprese dovrà essere prodotta una visura camerale aggiornata dalla quale risultino la costituzione e i poteri conferiti all'offerente. In ogni caso dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica.

L'offerta dovrà altresì indicare l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e della nota di aggiornamento, dei loro allegati e dell'avviso di vendita, nonché di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, esonerando la Liquidazione da ogni responsabilità sulla condizione e conformità normativa degli stessi e di rinunciare a ogni garanzia, anche per vizi occulti e comunque non evidenziati in perizia.

Sull'esterno della busta dovranno essere indicati dal Notaio ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente depositerà l'offerta, gli estremi della procedura e la data della vendita.

All'offerta dovranno essere allegati assegni circolari non trasferibili intestati a "*Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11*" emessi da banca operante sulla piazza italiana, per l'importo pari al 10% del prezzo proposto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, da imputare in conto prezzo in caso di aggiudicazione; l'offerente dovrà altresì allegare ulteriori assegni circolari intestati alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto infruttifero per spese e imposte.

L'offerta minima non dovrà essere inferiore al prezzo base e non trova applicazione l'art. 572 c.p.c.

Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello base, così come quelle subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere.

Alla data fissata e presso il luogo sopra indicato, il Notaio banditore provvederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e a deliberare sulle stesse innanzi agli offerenti, se presenti.

Di fronte a una pluralità di offerte valide, il Notaio indirà una gara ai sensi dell'art.

573 c.p.c. da tenersi nella medesima sede tra coloro che le avranno depositate, con base di partenza l'offerta più alta e aumento minimo indicato. Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'ultimo offerente a cui non sarà seguita, nei tre minuti successivi, un'ulteriore offerta valida.

In presenza di unica offerta ovvero qualora, nel caso di più offerte, nessuno degli intervenuti intendesse partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto rispettivamente l'unico offerente ovvero colui che avrà presentato l'offerta più elevata. Qualora venissero presentate più offerte uguali e nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerta depositata per prima.

Ai sensi dell'art. 584 c.p.c. saranno prese in considerazione le offerte di acquisto in aumento di importo superiore almeno di un quinto al prezzo dell'aggiudicazione, pervenute anche a mezzo di raccomandata A.R. nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c. presso lo studio del Notaio banditore, entro le ore 12.00 del decimo giorno successivo alla data della provvisoria aggiudicazione, purché cauzionate ai sensi del citato primo articolo con assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "*Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11*", di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto. In tal caso il Notaio indirà una nuova gara, invitando gli interessati a competere sull'offerta in aumento, con il rilancio minimo indicato per il lotto. Qualora nessuno degli offerenti partecipasse alla gara, il lotto verrà aggiudicato al soggetto che avrà depositato l'offerta migliorativa.

Alla scadenza del suddetto termine di dieci giorni, in assenza di offerte in rialzo, il Notaio procederà all'aggiudicazione definitiva al migliore offerente, che sarà comunicata dal Commissario Liquidatore mediante mezzo che dia prova dell'avvenuta ricezione.

Entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva avverrà la stipula dell'atto di compravendita innanzi al Notaio banditore Paola Cudia, con cui l'aggiudicatario acquisterà la proprietà del lotto. L'aggiudicatario sarà tenuto, entro l'atto di trasferimento, a versare al Commissario Liquidatore il saldo prezzo (comprensivo di Iva, se dovuta), detratto il deposito cauzionale in conto prezzo già corrisposto, a mezzo di assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "*Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11*" o a mezzo di bonifici bancari sul conto corrente della procedura, effettuati previamente alla stipula della compravendita in modo da provarne, in tale sede, l'avvenuto accredito per il beneficiario.

Il deposito costituito per spese e imposte resterà distinto dal prezzo di aggiudicazione e sarà soggetto a conguaglio sulla base degli oneri effettivamente dovuti.

Alla stipula, l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento integrale di diritti, oneri e spese, anche di natura fiscale, inerenti e conseguenti all'aggiudicazione

e alla vendita, che dovranno essere assolti direttamente al Notaio.
In caso di inadempimento dell'aggiudicatario per mancato pagamento del saldo prezzo o delle spese nel termine sopra indicato, si applicherà l'art. 587 c.p.c. La procedura tratterrà la cauzione e darà corso a una nuova vendita, con responsabilità dell'aggiudicatario decaduto per l'eventuale differenza tra i prezzi delle due vendite.
Gli immobili verranno consegnati entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.
Le eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della L. n. 400/75, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario Liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita e al pagamento del relativo prezzo, con spese a carico dell'acquirente.
Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative alla vendita senza incanto.

4) REGIME FISCALE E SPESE

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese conseguenti e connesse all'aggiudicazione e al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, così come quelle di cancellazione degli eventuali gravami ai sensi del citato art. 5 della L. n. 400/75.
La vendita è soggetta a Iva con aliquota ordinaria per opzione del cedente, e, ricorrendone le condizioni, con il meccanismo del "*reverse charge*", nonché a imposte ipotecarie e catastali proporzionali.
In caso di variazione di aliquote 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 della vendita.
Gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di Attestato di Prestazione Energetica e di Certificato di Destinazione Urbanistica. Le eventuali spese per gli adempimenti catastali e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Destinazione Urbanistica saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.
Eventuali oneri per sanatoria edilizia resteranno a carico dell'acquirente. Spetteranno altresì a quest'ultimo le spese relative all'asporto e allo smaltimento di eventuali residui di qualunque genere presenti nei luoghi.

***

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Commissario Liquidatore tel. 055 213368 - e-mail fmilani@studiomilaninistico.it e lo studio del Notaio Paola Cudia tel. 055 580909 - e-mail pcudia@notariato.it; bando, perizie e

allegati sono disponibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it. Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 5 novembre 2026

Il Commissario Liquidatore
(dott. Francesco Milani)

