

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa Selvarolo**Commissario Giudiziale: **Dott. Lorenzo Gambi**Liquidatore: **Dott.ssa Mariolina Mittica**

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta, Dott.ssa Mariolina Mittica, Liquidatore della procedura di cui in epigrafe, rende noto che il giorno **8 giugno 2026, a partire dalle ore 11:00** dinnanzi al Notaio Marcello Focosi, notaio banditore, nel proprio ufficio in Firenze, Viale Poggio Imperiale n. 32 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, del bene immobile, meglio descritto nel proseguito, posto nel Comune di Campi Bisenzio (FI), di piena ed esclusiva proprietà della società in epigrafe, come meglio identificato e descritto nella relazione tecnica redatta dal Perito Edile sig. Sarti Franco di Firenze in data 11 marzo 2026, depositata in atti della Procedura, cui si rinvia integralmente. Con riferimento a quanto rappresentato nella citata relazione tecnica, si precisa che sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario l'onere di verificare che, rispetto alla data della redazione della relazione di cui sopra, non siano intervenuti eventi, modifiche e/o variazioni rispetto allo stato di fatto, urbanistico e catastale in essa descritto, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura, per qualsivoglia titolo e/o ragione.

DESCRIZIONE DEI BENI**Lotto unico**

Piena proprietà di porzione immobiliare, a destinazione produttiva (D/7), facente parte di un più ampio complesso terziario, sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Vittorio Alfieri 98/100, con accesso dal civico 100, composto da locali ad uso uffici/direzionale, da magazzino, servizi igienici

nella zona uffici e servizi igienici nella zona produttiva, nonché ampio locale laboratorio per le attrezzature di produzione e resede esclusivo.

Come meglio descritto nell'allegata relazione tecnica redatta dal Perito Edile Franco Sarti depositata in atti della procedura, sul resede insiste un diritto di passo a favore di terzi e dovrà essere altresì costituito un ulteriore diritto di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio 10, particella 8, subalterno 503.

La porzione immobiliare oggetto del presente avviso è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI) al foglio 10, particella 8, subalterno 13, categoria D/7, rendita catastale € 8.587,10.

Al fine di agevolare l'individuazione dei valori di stima, si evidenzia che, nell'allegata perizia estimativa redatta da Praxi S.p.A. in data 12 settembre 2023 e depositata in atti della procedura, l'immobile oggetto del presente avviso corrisponde a quello identificato come "Porzione A". Per mera chiarezza informativa, si segnala tuttavia che, nella parte iniziale della predetta perizia, per un mero errore materiale di trascrizione, la medesima unità immobiliare risulta indicata come "Porzione B".

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), in corso di validità fino al 06/06/2033, dal quale emerge che l'unità immobiliare è classificata in classe energetica "G".

CONDIZIONI ECONOMICHE

Alla luce della menzionata perizia di stima redatta in data 12 settembre 2023 da PRAXI S.p.A. ed in accordo al piano concordatario ed alla sentenza di omologa del Concordato preventivo del 23.07.2025 – R.G. 198/2024, il prezzo base d'asta, il prezzo per le offerte residuali, l'aumento minimo e il deposito cauzionale sono definiti come segue:

Prezzo base d'asta € 1.468.000,00 (un milione quattrocentosessantottomila/00)

Offerta residuale € 1.101.000,00 (un milione centounomila/00)

Rilancio minimo € 14.680,00 (quattordicimilaseicentottanta/00)

Cauzione 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, con un minimo di € 146.800,00 (centquarantaseimila/00), quindi il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dagli atti di provenienza e/o previsti nella documentazione (anche tecnica) agli atti della procedura. Qualora si rendesse necessario, ai fini della regolarizzazione dello stato dei luoghi o della funzionalità delle unità immobiliari facenti parte del medesimo compendio, l'atto di trasferimento potrà prevedere la costituzione, modifica o regolamentazione di servitù di passaggio e di altre servitù accessorie, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione o di riduzione del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

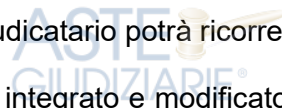
La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e pertanto le eventuali differenze di misura non potranno costituire motivo di risarcimento danni, indennità e/o riduzioni di prezzo. La vendita è effettuata ai sensi dell'art. 114-bis CC.II. ed essendo equiparabile alla vendita forzata non è, altresì, soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. 47/85 e s.m.i. nonché al DPR 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e degli impianti ivi esistenti, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali (se previste) dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita.



Ai sensi e per gli effetti di cui al DM 37/2008 ed al D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle informazioni indicate nell'elaborato peritale in riferimento agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dichiarando di assumere a suo carico detta incombenza.



In relazione a tutte le irregolarità e difformità urbanistico- edilizie, ivi comprese quelle dettagliatamente descritte nella perizia redatta dal Perito Edile Sarti Franco, sopra menzionata e depositata in atti e qui integralmente richiamata, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 47/1985, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 38/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.



Ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario saranno altresì lo smaltimento e rimozione di sostanze, di eventuali beni mobili, materiali e di quant'altro fosse presente all'interno del complesso immobiliare oggetto di vendita, al momento della consegna e la cui proprietà, salvo diversa disposizione degli organi della procedura, passerà in ogni caso all'acquirente del complesso immobiliare.



Pertanto, ogni eventuale adeguamento per difformità alle prescrizioni di legge, atti o regolamenti sarà ad esclusivo carico dell'acquirente.

La presentazione dell'offerta da parte di un potenziale offerente presuppone la conoscenza integrale di dette relazioni peritali tecniche ed estimative sopra menzionate, così come di tutta la documentazione tecnica ad essi riferibile, anche se non pubblicata nel presente avviso di vendita, ma depositata in atti della Procedura, comportando quindi accettazione delle condizioni di vendita.



MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Marcello Focosi, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www. notariato.it](http://www.notariato.it)).

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente il giorno fissato per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del suddetto notaio incaricato, ubicato a Firenze, Viale Poggio Imperiale n. 32 oppure presso altro notaio periferico come individuato dal sito www.notariato.it, richiedendo, con congruo anticipo, telefonicamente, un preventivo appuntamento al fine di registrarsi al sistema, con presentazione di documento di identità in corso di validità e, in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche di fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2) se l'offerente è una **società o un soggetto diverso da persona fisica**: la ragione sociale/denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;

3) è ammessa offerta per persona da nominare: in questo caso, in ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare, entro i tre giorni successivi, originale o copia autentica della procura notarile sottoscritta in data anteriore a quella della vendita, come rilasciata dal soggetto per conto del quale sia stata presentata l'offerta; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che abbia presentato l'offerta;

4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore all'offerta residuale indicata nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

6) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di definitiva aggiudicazione;

7) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

All'offerta dovranno essere allegati:

- deposito cauzionale, in ogni caso pari ad almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nelle modalità e limiti indicati nella sezione "condizioni economiche" del presente avviso di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a [REDACTED]

- fotocopia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente se si tratta di persona fisica; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. *rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c.*, con carta d'identità e codice fiscale di offerente/i; se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese o della visura camerale, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, nonché copia conforme delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Le offerte non saranno comunque efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 216, VII comma,

CCII.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica, riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta Cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa solo presso lo studio del notaio banditore. La busta contenente la relativa domanda di partecipazione, chiusa, non dovrà riportare alcuna indicazione e/o segno di riconoscimento del partecipante. Sarà cura del notaio ricevente, annotarvi l'orario di deposito dell'offerta, il nome del depositante (anche se persona diversa dall'offerente registrato) e le altre indicazioni relative alla vendita. La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale delle relazioni peritali tecniche ed estimative sopra menzionate, così come di tutta la documentazione tecnica ad essi riferibile, così come la conoscenza degli altri documenti allegati al presente avviso di vendita e comunque di tutti i documenti depositati in atti della Procedura, comportando quindi accettazione delle condizioni di vendita.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

L'esame delle proposte di acquisto, della documentazione allegata, della completezza delle dichiarazioni e delle attestazioni previste e più in generale della regolarità formale delle stesse, avverranno, a cura del Notaio banditore presso il proprio studio dalle ore 11:00 del giorno 8 giugno 2026, seguendo la procedura di seguito rappresentata.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

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

1. nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà si procederà alla aggiudicazione;
2. in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra i soli offerenti, che abbiano offerto almeno il prezzo base d'asta, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo come precedentemente indicato. Il soggetto, che abbia offerto il prezzo più alto, verrà indicato come aggiudicatario;
3. Qualora 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 non inferiori al prezzo per le offerte residuali, come sopra meglio specificato.

1. nel caso di presentazione di un'unica offerta, purché uguale o superiore al prezzo base per le offerte residuali, si procederà all'aggiudicazione;

2. in presenza di più offerte, con prezzo non inferiore al prezzo per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo come precedentemente indicato;

3. 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, sarà accolta l'offerta depositata per prima;

4. se a seguito dell'esperimento della gara, anche per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari al prezzo base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva;

5. se, invece, l'aggiudicazione avviene per un importo inferiore al prezzo base d'asta, anche se non inferiore al limite per le offerte residuali, 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 AR, ovvero comunicazione PEC o altro mezzo idoneo, all'offerente l'eventuale accettazione della predetta offerta; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti, poiché le operazioni di vendita potranno essere sospese in applicazione dell'art. 217 c. 1 secondo periodo del CCII, ai sensi del quale il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo quanto meno pari alla base d'asta.

Resta fermo che, fino alla stipula dell'atto di compravendita le operazioni di vendita potranno comunque essere sospese ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 217 c. 1 primo periodo del CCII.

Infine, la partecipazione presso il notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione dei rischi di *blackout informatico* e la conseguente impossibilità di partecipare all'eventuale gara e di proporre rilanci, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo; il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui art. 216 CCII e comunque previo pagamento al Liquidatore del saldo prezzo e del fondo spese, con le modalità e nei termini indicati nel contesto del presente Avviso di Vendita e di seguito meglio specificate, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'eventuale risarcimento del danno a favore della procedura.

Il saldo prezzo dovrà essere versato, insieme al "fondo spese per imposte, onorari ed accessori" , nelle mani del Liquidatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, presso lo studio della stessa in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42 a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a ██████████ entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Liquidatore.

Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalla legge, laddove non indicato nell'offerta, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, ed inviare apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Liquidatore nei cinque giorni successivi.

La stipula dell'atto di trasferimento (così come del verbale notarile relativo alle operazioni di vendita) sarà affidata al notaio banditore Dott. Marcello Focosi, con oneri relativi a tutti gli atti dal medesimo curati (imposte, tasse, spese ed onorari) interamente a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento contestualmente alla stipula, direttamente al Notaio, a mezzo assegno circolare o altro mezzo di pagamento preventivamente concordato. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura RAN, che verranno debitamente rendicontate all'esito del procedimento di aggiudicazione.

CONFORMITA' CATASTALI, APE E CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà essere, ove necessario, reso conforme sotto il profilo catastale, con riferimento alle intestazioni, al censimento e alla planimetria depositata presso il Catasto.

Tutti i costi, oneri e adempimenti connessi alle predette attività resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto ad attivarsi preventivamente e con la massima tempestività, al fine di consentire agli organi della procedura il completamento degli adempimenti entro i termini previsti per il versamento del saldo prezzo.

L'eventuale ritardo o mancato adempimento sarà imputabile esclusivamente all'aggiudicatario e non potrà in alcun modo essere posto a carico della procedura.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le spese per il verbale di aggiudicazione o per l'atto di vendita, le spese di gestione dell'asta telematica ed ogni altro onere precedentemente citato nel presente avviso restano a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà corrisponderli, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, come sopra indicato, senza responsabilità alcuna per il professionista delegato e ogni altro organo della presente procedura, nonché per il notaio banditore e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Eventuali modifiche nell'imposizione fiscale degli atti di trasferimento, intervenute successivamente alla pubblicazione del presente bando, graveranno esclusivamente sull'aggiudicatario e non potranno essere ritenute motivo di risoluzione della vendita, con liberazione della procedura e del notaio da qualsivoglia responsabilità in merito.

Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario ogni altro onere o spesa relativo alla rimozione ed allo smaltimento di materiali e sostanze di qualsivoglia genere e tipo che siano presenti nell'immobile al momento della consegna.

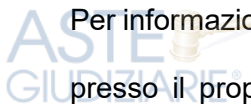


Restano a carico della procedura le sole spese per la rimozione e la cancellazione di eventuali gravami.

* * *



Ulteriori informazioni e la consultazione della documentazione relativa al bene posto in vendita sono disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.



Per informazioni di carattere generale è possibile contattare il Liquidatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, presso il proprio studio in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini n. 42 (tel. 055/3892884 – e-mail: mittica@studiomitticadesantis.it).



Previo appuntamento con il Liquidatore è possibile effettuare la visita dell'immobile posto in vendita.

Firenze, 12/03/2026



Il Liquidatore

(Dott.ssa Mariolina Mittica)

