

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 del Made in Italy (Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti Cooperativi e sulle Società - Divisione VI), prot. n. 347687/23, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

fissata per il giorno **21 maggio 2024 alle ore 15,00** innanzi al Notaio Ernesto 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 rispostigli 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, in corso di aggiornamento, è censito nel foglio di mappa 7, part. 254, cat. D/7, rendita catastale proposta € 3.268,00;

1.2) lotto di terreno pertinenziale su cui insiste il predetto fabbricato, recintato da rete metallica con accesso esclusivo, della superficie complessiva commerciale di 5.050 mq, in parte destinato a piazzale, in parte a viabilità interna al lotto e in parte a rimessaggio di attrezzature, con potenzialità edificatoria sulla base degli 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 5.900 mq.

Tali immobili sono meglio descritti nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Francesco Grazzini di Firenze, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione



degli stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita in unico lotto, 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 successive modifiche nonché 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 nella perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 procedura obbligo di alienazione nei confronti di eventuali 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 di quanto riportato nella perizia estimativa e negli 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 presso lo studio del Notaio Ernesto Cudia, in Firenze (FI), via Marsilio Ficino nn. 2/4, personalmente o mediante procuratore anche ex art. 579, co. 3, c.p.c. entro le ore 12.00 del 20 maggio 2024 un'offerta irrevocabile di acquisto in bollo da € 16,00 in busta chiusa. L'offerta potrà essere spedita al suddetto indirizzo anche a mezzo di raccomandata A.R. 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, del prezzo proposto e del termine di versamento dello stesso, nonché riportare le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale. In caso di società, dovrà essere prodotta una visura camerale aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. In ogni caso dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale, oltre a un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta dovrà altresì indicare l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e dell'avviso di vendita, nonché di esonerare la procedura e la liquidatela da ogni responsabilità sulla condizione e conformità normativa dei beni posti in vendita e di rinunciare a ogni garanzia sugli stessi, anche per vizi occulti e comunque non evidenziati in perizia. Sull'esterno della busta dovranno essere indicati 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 dovrà essere non inferiore a € 240.000,00.

L'offerta sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello base, così come le offerte 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 più 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 pari a quella dell'offerta più elevata e **aumento minimo di € 12.000,00**. 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 nel caso in cui essendo state presentate più offerte valide nessuno degli intervenuti intendesse partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto l'unico offerente, ovvero colui che avrà presentato l'offerta più elevata. Qualora fossero 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 di aggiudicazione, pervenute anche a mezzo raccomandata A.R. nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c. presso lo studio del Notaio banditore, entro il termine perentorio di dieci giorni ed entro le ore 12.00 dalla data della provvisoria aggiudicazione, purché cauzionate con assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11", di importo pari ad almeno il 20% del prezzo base. In tal caso il Notaio indirà una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il rilancio minimo descritto; ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato in favore del 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 con mezzo che dia prova dell'avvenuta ricezione.

Entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva avverrà la stipula dell'atto di compravendita innanzi al Notaio Ernesto Cudia, con cui l'aggiudicatario acquisterà la proprietà del lotto. L'aggiudicatario sarà tenuto, entro la stipula dell'atto di trasferimento, a versare al Commissario Liquidatore il saldo prezzo (comprensivo di Iva, se dovuta), detratti la cauzione e il deposito spese già corrisposti, a mezzo di assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11" ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, fornendo in quest'ultimo caso prova dell'avvenuta esecuzione dell'operazione.

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 tratterà 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.

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.



La vendita è da considerarsi soggetta ad ordinaria imposta IVA, 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 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.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Commissario Liquidatore tel. 055 4633789 - e-mail fmilani@studiomilaninistico.it e lo studio del Notaio Ernesto Cudia tel. 055 580909 - e-mail ecudia@notariato.it; bando, perizia 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, 4 marzo 2024

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(dott. Francesco Milani)

