

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

C.P. BARIG SRL – RG 7/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa Selvarolo**

Commissario Giudiziale: **Dott. Lorenzo Gambi**

Liquidatore: **Dott.ssa Mariolina Mittica**

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SECONDO ESPERIMENTO COMPETITIVO CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE

CONCORRENTI E MIGLIORATIVE

La sottoscritta, Dott.ssa Mariolina Mittica, Liquidatore della Procedura di cui in epigrafe, rende noto che il giorno **20 Ottobre 2026**, a partire dalle ore **11:00**, dinanzi al Notaio Marcello Focosi, notaio banditore, presso il proprio studio in Firenze, Viale del Poggio Imperiale n. 32, avrà luogo il secondo esperimento competitivo di vendita, avente a oggetto il bene immobile di seguito descritto, sito 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 Franco Sarti 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 a esclusivo carico degli interessati e, successivamente, dell'aggiudicatario verificare che, rispetto alla data di redazione della relazione, 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.

Il presente secondo esperimento di vendita viene disposto nell'ambito dell'esecuzione del piano concordatario omologato, tenuto conto dell'esito infruttuoso del precedente esperimento e della sopravvenuta acquisizione di una proposta irrevocabile di acquisto, sulla cui base è stato individuato

il prezzo minimo garantito della presente procedura competitiva. In particolare, è pervenuta alla Procedura una proposta irrevocabile di acquisto, per il prezzo di € 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00), oltre imposte, spese e oneri di trasferimento, corredata da deposito cauzionale pari a € 85.000,00 (ottantacinquemila).

Il presente avviso rappresenta pertanto un invito rivolto a chiunque vi abbia interesse, a presentare offerte migliorative, ovvero offerte concorrenti, per importi comunque non inferiori al prezzo base, con possibilità di svolgimento dell'eventuale gara tra tutti gli offerenti.

In assenza di offerte concorrenti valide, il compendio sarà aggiudicato all'Offerente originario al prezzo e alle condizioni contenute nella proposta irrevocabile e nel presente avviso.

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 perizia estimativa redatta in data 12 settembre 2023 da PRAXI S.p.A., in conformità al piano concordatario omologato con sentenza del Tribunale di Firenze del 23 luglio 2025, (pronunciata nel procedimento R.G. n. 198/2024, successivamente iscritto al R.G. n. 7/2025), tenuto conto dell'esito infruttuoso del precedente esperimento e della proposta irrevocabile di acquisto acquisita agli atti della Procedura, le condizioni economiche del presente secondo esperimento sono le seguenti:

Prezzo base e prezzo minimo garantito: **€ 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00)**

Rilancio minimo: **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**

Cauzione: pari al **10%** del prezzo offerto e comunque non inferiore a **€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**.

Si precisa che il prezzo posto a base del presente esperimento non costituisce revisione della stima del bene, che rimane quella risultante dalla perizia PRAXI depositata agli atti della Procedura, ma corrisponde al prezzo offerto e irrevocabilmente garantito dall'Offerente originario, assunto quale base della presente procedura competitiva previa autorizzazione degli organi competenti.

L'Offerente originario è già vincolato dalla proposta irrevocabile acquisita agli atti e, una volta verificato l'effettivo accredito della cauzione, così come costituita, non sarà tenuto a prestare un ulteriore deposito cauzionale. Resta tuttavia obbligato a compiere tutti gli adempimenti formali e

tecnici richiesti dal Notaio banditore per l'inserimento dell'offerta nella procedura RAN e per l'eventuale partecipazione alla gara, ivi compresa, se necessaria, la riproduzione nel sistema dell'offerta già formulata, senza che ciò comporti novazione, revoca o sostituzione della proposta originaria.

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 CCII 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, commi 5 e 6, della legge n. 47/1985 e all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, ove rispettivamente applicabili e nei termini stabiliti dalla disciplina vigente. Restano a esclusivo carico dell'aggiudicatario la verifica della sanabilità, la presentazione delle eventuali istanze e ogni relativo costo e onere, senza alcuna garanzia della Procedura circa la sanabilità delle difformità o l'accoglimento delle istanze.

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).

MODALITA' 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 del 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 minorenni, 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 dell'esperimento di 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 essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia. La presentazione di un'offerta concorrente anche pari al prezzo base comporterà lo svolgimento della gara secondo le modalità di seguito indicate;

6) l'indicazione del termine entro il quale l'offerente si obbliga a versare il saldo prezzo, comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni dalla definitiva aggiudicazione; il termine indicato è essenziale e non prorogabile, salvo espressa autorizzazione degli organi della Procedura. In mancanza di indicazione, il termine si intenderà fissato in 60 (sessanta) giorni;

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 pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e, comunque, non inferiore a € 85.000,00 (ottantacinquemila/00), così come indicato nella sezione "condizioni di vendita" del presente avviso, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a Barig Srl.

- 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.

Sono inefficaci le offerte presentate oltre il termine stabilito, non corredate dalla cauzione nella misura richiesta, condizionate ovvero formulate per un importo inferiore al prezzo base.

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.

Le offerte, sia digitali sia cartacee, dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per la vendita.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

L'esame delle proposte di acquisto e delle offerte concorrenti, della documentazione allegata, della completezza delle dichiarazioni e delle attestazioni previste e più in generale della regolarità formale delle stesse, avverrà, a cura del Notaio banditore presso il proprio studio, **dalle ore 11:00 del giorno 20 ottobre 2026**, seguendo la procedura di seguito rappresentata. La proposta irrevocabile dell'Offerente originario, già acquisita agli atti della Procedura, sarà considerata valida e ferma per l'importo di € 850.000,00 ai fini dell'eventuale gara.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

1. In assenza di offerte concorrenti valide, il bene sarà aggiudicato all'Offerente originario, al prezzo di € 850.000,00 e alle condizioni previste dalla proposta irrevocabile e dal presente avviso.
2. In presenza di una o più offerte concorrenti valide, si procederà immediatamente alla gara tra l'Offerente originario e tutti gli offerenti concorrenti, partendo dall'offerta più alta, con rilanci minimi obbligatori come precedentemente indicato. L'Offerente originario resterà comunque vincolato alla propria offerta iniziale di € 850.000,00, anche qualora non partecipi ai rilanci.
3. Qualora nessuno degli offerenti intenda effettuare rilanci, il bene sarà aggiudicato al soggetto che abbia presentato l'offerta iniziale più elevata. In caso di parità tra più offerte valide, prevarrà quella depositata per prima; a tal fine, la proposta dell'Offerente originario si intenderà depositata alla data della sua acquisizione agli atti della Procedura.

Resta fermo che, fino alla stipula dell'atto di trasferimento 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.

TRASFERIMENTO DEL BENE - VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo; il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 216 CCII, per quanto applicabili, e comunque previo pagamento alla Procedura 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 del prezzo dovrà essere versato, unitamente al fondo spese per imposte, onorari e accessori, entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data della definitiva aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine nell'offerta, il versamento dovrà essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla medesima data.

Il pagamento dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario irrevocabile con valuta e accredito effettivo entro il predetto termine sul conto corrente intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore all'aggiudicatario. In alternativa, previo accordo con il Liquidatore, il pagamento potrà essere effettuato mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "BARIG S.r.l.", da consegnare nelle mani del Liquidatore, Dott.ssa Mariolina Mittica, presso lo studio della stessa in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini 42, entro i termini di cui sopra.

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

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 già menzionate 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 e 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.astegjudiziarie.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, 04/09/2026

Il Liquidatore

(Dott.ssa Mariolina Mittica)