

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato preventivo n. 21/2013
Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia
Liquidatore Giudiziale dr. Valerio Pandolfi**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno ed alle ore indicati appresso, dinanzi al notaio Banditore, presso il proprio studio, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei beni immobili secondo le modalità esposte nell'allegato al presente bando, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

I lotti ed i rispettivi prezzo base d'asta, importo del deposito cauzionale, importo degli eventuali rilanci minimi, e prezzo base d'asta per le offerte residuali, meglio risultano dalla tabella allegata al presente bando.

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, 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, a 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 PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato individuato nella tabella allegata, 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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 è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge)
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto 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 dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo 21/2013 Tribunale di Firenze".
- 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.

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; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva 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 ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nei locali del Consiglio Notarile di Firenze, Pistoia e Prato, nel giorno ed all'ora appresso indicati.

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 si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato nella tabella allegata;
- 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, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato nella tabella allegata;
- 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 dell'incanto 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;
- nell'ipotesi invece che 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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore, presso il proprio studio, con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o L.F., il liquidatore giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami. In caso di variazione di aliquota 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.

Resta a carico dell'aggiudicatario anche l'onere per la dotazione di APE dell'immobile, ove occorra, prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del liquidatore giudiziale Dr. Valerio Pandolfi tel. 055.2398430 e-mail valerio.pandolfi@fhpadvisory.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita.

Firenze, lì 26 agosto 2025

Il liquidatore giudiziale
(dott. Valerio Pandolfi)

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATA ASTA	NOTAIO INCARICATO E SEDE ASTA	BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE	AUMENTO MINIMO	OFFERTA RESIDUALE	REGIME FISCALE	NOTE
35	VINCI (località Sovigliana)	Appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 521, identificato al C.T. Nel f. 53, part.IIe 277, 3237, 3258, 3262	02/12/2025 ore 10:00	Notaio Vincenzo Vettori Via Caverni n.127 Montelupo Fiorentino	€ 106,29	€ 10,63	€ 5,00	€ 95,66	Imposta di registro, ipotecaria e catastale di legge	
47	MONTECATINI TERME	unità ad uso commerciale, f. 27 part. 293 sub.35; unità ad uso magazzino, f. 27 part. 293 sub.54; area ad uso parcheggio, f. 27 part. 293 sub. 121 (quota di 86,13/1000)	02/12/2025 ore 10:00	Notaio Vincenzo Vettori Via Caverni n.127 Montelupo Fiorentino	€ 64.278,40	€ 6.427,84	€ 2.000,00	€ 57.850,56	Iva per opzione con applicazione, ricorrendone i presupposti, del c.d. reverse charge; oltre imposta di registro ipotecaria e catastale come di legge	Il diritto in oggetto è qualificato come proprietà superficiaria temporanea come da titoli di provenienza e convenzioni con effetti non ancora esauriti cui si rimanda. Risultano servitù.
67	GALLICANO (LU): località La Rena, via Bartolini	terreno edificabile urbanizzato e aree oggetto di opere di urbanizzazione e parcheggio ad uso pubblico come identificati nella perizia di stima. A seguito di avvio di procedura di esproprio da parte del Comune di Gallicano la particella 12435 ha subito una riduzione da 638 mq a 525 mq. Le particelle 12406, 12419 e 12416 occupate da parcheggio pubblico ed area a verde pubblico sono da cedere al Comune a titolo grautito.	02/12/2025 ore 12:00	Notaio Vincenzo Gunnella Via Masaccio n.187 Firenze	€ 172.718,33	€ 17.271,83	€ 5.000,00	€ 155.446,50	Iva di legge; oltre imposta di registro ipotecaria e catastale come di legge	Risultano oneri nei confronti del Comune anche nascenti dall'atto di provenienza. Si rileva una discrasia fra le risultanze dell'atto di provenienza, l'attestazione di agibilità e il certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.
68	MASSAROSA località Bozzano Quiesa, via Vittorio Veneto/Via della Pariglia	Terreno edificabile a destinazione residenziale oltre alle aree oggetto di opere di urbanizzazione da realizzare di cui alla convenzione con il Comune del 28 maggio 2010. Identificato al C.T. nel f. 49, part. 678 e part.673; al C.F. il bene è rappresentato nel f. 49, part.IIa 1529 quale area urbana.	03/12/2025 ore 09:00	Notaio Filippo Russo Via Bezzecca n.18 Firenze	€ 296.307,88	€ 29.630,79	€ 9.000,00	€ 266.677,09	Iva di legge; oltre imposta di registro ipotecaria e catastale come di legge	Si precisa che il permesso di costruire n. 12/2010 è scaduto il 19/7/2019. Il Comune di Massarosa con comunicazione del 14/08/2021 ha rigettato la richiesta di proroga del suddetto permesso di costruire ed avverso a tale atto è attualmente pendente ricorso innanzi al TAR Toscana n.r.g. 1361/2021. La convenzione urbanistica sottoscritta con il comune il 28/05/2010 è scaduta in data 28/05/2023. A seguito della operatività della III variante di manutenzione, la quale esprime parametri diversi rispetto ai precedenti strumenti urbanistici, è stata ridotta la capacità eficatoria rispetto all'originario progetto concessionato., per valutare specificatamente e precisamente l'entità di tale riduzione è necessario redigere un progetto di massima che tenga conto di tutta la normativa urbanistica ed edilizia in vigore alla data odierna.
69	PIOMBINO, località Chiassatello, Viale Regina Margherita/ Via Pisa	Terreno facente parte del Piano di Lottizzazione denominato IU22, come meglio specificato nella perizia. Identificato al C.T. Nel f. 82, part.IIe 357, 524, 526, 528 per la quota di 31/72 della piena proprietà, e le part.IIe 508, 243 (ora divenuta particella 1232 a seguito di frazionamento prot. 2022/LI0007042 del 14/02/2022) per la piena proprietà e al C.F. nel f. 82, part.IIa 1136 per la piena proprietà.A seguito del mancato perfezionamento della Convenzione e della conseguente decadenza del Piano Attuativo, i terreni sono oggi inedificabili, soggetti alla servitù di elettrodotto	03/12/2025 ore 12:00	Notaio Massimo Palazzo Via Alfieri n.28 Firenze	€ 58.926,82	€ 5.892,68	€ 2.000,00	€ 53.034,14	Imposta di registro, ipotecaria e catastale di legge	Il piano attuativo risulta decaduto. Risulta servitù di elettrodotto. La società Terna Rete Italia Spa ha accesso all'elettrodotto presente sul terreno oggetto di vendita per poter effettuare le relative manutenzioni. Risulta costituito il Consorzio Lottizzazione Chiassatello in liquidazione il cui scopo esclusivo era l'attuazione dell'intervento del piano di lottizzazione convenzionale denominato Intervento Unitario 22 in Piombino località Chiassatello; risultano obblighi da adempiere a carico dell'aggiudicatario nei confronti di confinanti in virtù a pregressi accordi contrattuali.