



**LOTTO 3**

Porzioni del fabbricato condominiale posto in Firenze, Via A. Arnoldi 6/A5 e precisamente appartamento al piano terreno della superficie catastale di mq. 58, con cantina e posto auto esterno e scoperto. I beni sono occupati senza titolo.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel **foglio 91**:

- **particella 955, subalterno 11**, Via Alberto Arnoldi SNC, piano T, z.c. 3, categoria A/2, Classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 59, Rendita Catastale Euro 441,57;
- **particella 955, subalterno 56**, Via Alberto Arnoldi SNC, piano S1, z.c. 3, categoria C/2, Classe 5, superficie catastale mq. 5, consistenza mq. 4, Rendita Catastale Euro 16,53;
- **particella 957, subalterno 51**, Via Alberto Arnoldi n. SNC, piano T, z.c. 3, categoria C/6, Classe 2, superficie catastale mq. 14, consistenza mq. 14, Rendita Catastale Euro 49,89.

**Prezzo base Euro 120.000,00**

**Aumento minimo Euro 5.000,00**

**Offerta minima Euro 108.000,00**

**VINCOLO CONVENZIONALE INSISTENTE SUI BENI**

Si tratta di unità immobiliari gravate da vincolo di locazione a canone concordato a favore del Comune di Firenze, rientranti nel programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto", di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001, alla deliberazione della Giunta della Regione Toscana n. 440 del 12 maggio 2003 e ai successivi atti attuativi, compresa la deliberazione della Giunta del Comune di Firenze n. 552 del 17 giugno 2003.

Con atto a rogito del Notaio Massimo Palazzo del 24 ottobre 2005, rep. 54421, racc. 8310, registrato a Firenze il 31 ottobre 2005 al n. 2519, ivi trascritto il 4 novembre 2005 al n. 31408 di reg. part. è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa all'intervento edilizio e con atto a rogito del segretario Comunale del 25 ottobre 2005 rep. n. 60692, registrato a Firenze il 10 novembre 2005 al n. 2607, è stata adottata la Convenzione che regola i rapporti tra la società ammessa alla procedura di concordato preventivo e il Comune di Firenze in merito all'utilizzo e alla gestione degli alloggi posti in Firenze, Via Arnoldi, e precisamente i 23 alloggi in locazione permanente e i 3 alloggi in locazione con il vincolo temporaneo di anni 12.

La costituzione del vincolo è avvenuta - per i beni oggetto del presente avviso - con atto a rogito del Notaio Mariani di Scandicci del 21 febbraio 2013, rep. 34455, racc. 14328, registrato a Firenze il 25 febbraio 2013 al n. 3555, trascritto a Firenze il 26 febbraio 2013 al n.4375 di reg. part..

Trattasi di vincolo ad oggi decaduto.

In conformità a quanto previsto dall'articolo 11 della convenzione del 25 ottobre 2005 sopra citata, "gli alloggi in locazione temporanea possono essere alienati dopo la scadenza del periodo convenzionato. In tal caso hanno diritto di prelazione i conduttori ed in subordine il Comune di Firenze".

Per il lotto 1, con nota del 3 novembre 2025, il Comune di Firenze ha rinunciato ad ogni diritto di prelazione.

Per il lotto 2, il conduttore non ha esercitato la prelazione e il Comune di Firenze con nota del 16 dicembre 2025 ha rinunciato all'esercizio della stessa.

Per il lotto 3, il Comune di Firenze, con nota del 6 novembre 2025, negando al conduttore il diritto di prelazione per i motivi ivi indicati, ha dichiarato la risoluzione anticipata dello stesso contratto di locazione. Il lotto risulta pertanto occupato senza titolo. Per parte sua, il Comune di Firenze, con nota del 17 dicembre 2025, ha rinunciato al proprio diritto di prelazione.

In ogni caso qualora l'aggiudicazione di uno dei tre lotti avvenga per un prezzo INFERIORE a

Euro 120.000,00, il verbale di aggiudicazione dovrà essere notificato da parte degli organi della procedura al conduttore e al Comune di Firenze per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione alle nuove condizioni di vendita.

Si precisa che il prezzo di vendita dei tre lotti risponde ai criteri previsti nella convenzione.

Gli alloggi in vendita possono essere acquistati unicamente da soggetti che abbiano i requisiti previsti nello schema di bando allegato alla Convenzione, adeguati secondo il disposto dall'articolo 6 punto 3 della Convenzione Comunale del 25 ottobre 2005, che è onere dell'offerente verificare allegando la relativa documentazione all'offerta di partecipazione.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio delegato, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà.

Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione. Tutti gli adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente negli immobili.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alla perizia e sua integrazione in atti ed a quanto in precedenza evidenziato.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto offerente implicitamente dichiara di essere perfettamente edotto dei contenuti delle convenzioni suddette e delle successive modifiche intervenute, nonché degli atti in queste richiamati e/o in base a queste approvati e rilasciati dal Comune di Firenze e dalla Regione Toscana, nonché di essere in possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Firenze e della Regione Toscana per i soggetti partecipanti ed attuatori così come previsto nei succitati atti, esonerando fin da ora la società venditrice in Liquidazione ed in concordato preventivo da qualsiasi responsabilità al riguardo (detta liberatoria sarà ribadita nell'atto di vendita).

Conseguentemente, il subentro dell'aggiudicatario/cessionario negli obblighi convenzionali è sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:

- accettazione scritta da parte del Comune di Firenze, che dovrà rilasciare specifica autorizzazione/nulla osta al subentro dell'aggiudicatario; a tal fine, la procedura si obbliga - entro 15 giorni dall'aggiudicazione - a comunicare al Comune di Firenze l'intervenuta aggiudicazione con la documentazione prodotta dall'aggiudicatario attestante la sussistenza dei requisiti richiesti dalla convenzione e a richiedere il conseguente assenso/nulla osta al subentro negli obblighi convenzionali da parte dell'aggiudicatario: pertanto, gli effetti dell'aggiudicazione

risulteranno condizionati a tale nulla osta che l'ente rilascerà previa verifica della sussistenza dei detti requisiti in capo all'aggiudicatario;

- nel caso di aggiudicazione ad un prezzo inferiore alla base d'asta principale, la procedura dovrà - entro 15 giorni dall'aggiudicazione - comunicare all'inquilino e al Comune di Firenze l'intervenuta aggiudicazione al prezzo inferiore al fine di consentire loro di esercitare il diritto di prelazione previsto dalla Convenzione sulla base del nuovo prezzo di vendita; pertanto, gli effetti dell'aggiudicazione risulteranno condizionati al mancato esercizio di tale diritto di prelazione.

In caso di opposizione del Comune al subentro o di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'inquilino o del Comune in subordine, non si potrà procedere al trasferimento del lotto aggiudicato.

Pertanto l'aggiudicazione potrà spiegare i suoi effetti solo dopo il verificarsi di tutte tali condizioni sospensive.

La procedura dovrà trasmettere all'inquilino ed al Comune entro quindici giorni dall'aggiudicazione i nuovi termini economici della vendita nel caso il prezzo sia inferiore alla base d'asta principale per il nuovo esercizio della prelazione. Nel caso la vendita avvenga ad un valore non inferiore alla base d'asta principale, la procedura dovrà comunicare negli stessi termini al solo Comune l'intervenuta aggiudicazione al fine di consentirgli la tempestiva valutazione circa la sussistenza dei presupposti per il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali. A tal fine sarà onere di quest'ultimo fornire già in sede di offerta ed eventualmente dopo, tempestivamente, al Comune tutte le dichiarazioni e certificazioni e documenti che dovessero essere ulteriormente richiesti. La procedura non potrà in alcun modo rispondere delle conseguenze della mancata autorizzazione del Comune al subentro nella convenzione motivata dalla inidoneità della documentazione presentata dall'aggiudicatario.

L'accettazione del subentro da parte del Comune dovrà intervenire entro il termine massimo di 30 giorni dalla richiesta inoltrata dalla procedura. Decorso tale termine senza che il Comune abbia autorizzato il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali, la Procedura non potrà procedere al trasferimento del lotto, senza che ciò possa costituire motivo di rivalsa, contestazione, contesa e/o richiesta risarcitoria o di indennizzo da parte dell'aggiudicatario nei confronti della procedura per il mancato perfezionamento della vendita.

In ogni caso di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'inquilino o del Comune o di mancato perfezionamento della vendita per omesso rilascio dell'autorizzazione del Comune al subentro, l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione, e dovrà comunque sostenere le spese e i compensi notarili relativi all'aggiudicazione all'asta salvo il suo diritto alla rivalsa.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa e suoi aggiornamenti e nei documenti allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Anche la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e la richiesta del certificato di destinazione urbanistica saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Infine, si evidenzia che l'acquirente subentrerà alla Procedura nei procedimenti di sfratto per morosità e/o per finita locazione e nelle esecuzioni ex artt. 608 e ss. c.p.c. eventualmente pendenti al momento del definitivo trasferimento della proprietà.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Dette offerte potranno essere presentate, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio principale o secondario del Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze".

### 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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Notaio Banditore, il numero della procedura e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

### 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) indicazione del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 4) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 5) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

Si raccomanda di inserire nella domanda di partecipazione la documentazione inerente il possesso dei requisiti richiesti dalla citata convenzione per poter essere proprietari dei beni oggetto di vendita.

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli nel suo studio principale in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, nel giorno ed ora sopra indicato.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, ma non oltre il 90%.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre l'offerta minima come sopra determinata), il Notaio inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta. Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta stessa; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti e verrà sottoposta al Comune.

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 - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento di ciascun lotto sarà effettuato solo:

- una volta che le condizioni sospensive sopra indicate si siano tutte verificate con il dispiegarsi degli effetti dell'aggiudicazione;
- dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F.
- e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo entro il termine massimo di 90 giorni dal verificarsi dell'ultima delle condizioni sospensive apposte all'aggiudicazione pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore, Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, 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.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla fase d'asta d'asta e le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, da pagarsi al momento dell'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita ove, nelle more della stessa e fino al momento del rogito notarile di trasferimento, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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 lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **REGIME FISCALE**

I trasferimenti di proprietà saranno, in ogni caso, soggetti ad IVA con applicazione, ricorrendone i presupposti, del c.d. reverse charge, oltre ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento. Sono a carico della procedura concorsuale le spese di cancellazione dei gravami. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario, come sopra detto. Sono a carico della procedura solo le spese per le cancellazioni di eventuali 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del liquidatore giudiziale Dott.ssa Lilia Zanotti tel. 055.485965/055.582772 e-mail zanotti@dinonet.it e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Lilia Zanotti

