

**Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare
Fallimento R.F. n. 221/2019**

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega - Dott.ssa Federica Feci

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **24 novembre 2026** alle ore **9.00** dinanzi al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, nel suo studio, in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un unico lotto, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa e sue integrazioni 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 essa riportato.

Si precisa, tuttavia, che qualora, rispetto alla data di redazione della perizia e suoi aggiornamenti, fossero intervenuti eventi, modifiche e variazioni, di carattere manutentivo ma anche di disciplina comunale, rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, ovvero rispetto all'interpretazione attualmente data dall'Amministrazione Comunale alla disciplina vigente, fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna contestazione e rivalsa nei confronti della procedura per eventuali difformità, nuove normative o interpretazioni della disciplina esistente sopravvenute.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale posto in Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n.ri 7 e 9, composto da 20 (venti) appartamenti con cantine e posti auto pertinenziali, assoggettati al vincolo permanente di affitto a canone concordato.

Si tratta della vendita di alloggi e relative pertinenze in locazione permanente a canone concordato, di cui alla convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno a rogito del Notaio Ruta del 25 ottobre 2004, rep. 107737, registrata a Empoli il 15 novembre 2004, trascritta a Pisa in data 15 novembre 2004 al n. 13870, successivo atto integrativo ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 8 febbraio 2008 rep. 10023, trascritto il 3 marzo 2008 al n. 2895 di reg. part. e successivo atto aggiuntivo alla convenzione originaria del 16 ottobre 2008 rep. 10047.

Tali convenzioni dettano specifici criteri soggettivi per l'individuazione dei soggetti conduttori, per la determinazione del canone e per la vendita degli alloggi.

Nell'atto di vendita si riporteranno tutti gli obblighi previsti in capo alla proprietà dalle convenzioni sopra dette.

I beni sopra descritti sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno come segue:

- Foglio 14

- **particella 1095 sub. 1**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 82, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Catastale Euro 468,30

- **particella 1095 sub. 2**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq. 86, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 75, Rendita Catastale Euro 572,36

- **particella 1095 sub. 3**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 77, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 73, Rendita Catastale Euro 468,30

- **particella 1095 sub. 4**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 70, Rendita Catastale Euro 468,30

- particella 1095 sub. 5**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59, Rendita Catastale Euro 364,23
- particella 1095 sub. 6**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 7**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 8**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 63, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 9**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 77, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 10**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 70, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 11**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 63, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60, Rendita Catastale Euro 364,23
- particella 1095 sub. 12**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 13**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 70, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 14**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59, Rendita Catastale Euro 364,23
- particella 1095 sub. 15**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 77, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 16**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 70, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 17**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-3, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59, Rendita Catastale Euro 364,23
- particella 1095 sub. 18**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 19**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 73, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Catastale Euro 468,30
- particella 1095 sub. 20**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T-3, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59, Rendita Catastale Euro 364,23
- particella 1095 sub. 21**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.

- 13, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 65,13
- **particella 1095 sub. 22**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 13, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 65,13
 - **particella 1095 sub. 23**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 17, superficie catastale mq. 17, Rendita Catastale Euro 85,16
 - **particella 1095 sub. 24**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 17, superficie catastale mq. 17, Rendita Catastale Euro 85,16
 - **particella 1095 sub. 25**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita Catastale Euro 70,13
 - **particella 1095 sub. 26**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita Catastale Euro 70,13
 - **particella 1095 sub. 27**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita Catastale Euro 70,13
 - **particella 1095 sub. 28**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita Catastale Euro 70,13
 - **particella 1095 sub. 29**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 13, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 65,13
 - **particella 1095 sub. 30**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 13, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 65,13
 - **particella 1095 sub. 31**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 60,12
 - **particella 1095 sub. 32**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 60,12
 - **particella 1095 sub. 33**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 60,12
 - **particella 1095 sub. 34**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 13, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 65,13
 - **particella 1095 sub. 35**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 13, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 65,13
 - **particella 1095 sub. 36**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 60,12
 - **particella 1095 sub. 37**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 18, superficie catastale mq. 18, Rendita Catastale Euro 90,17
 - **particella 1095 sub. 38**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 24, superficie catastale mq. 24, Rendita Catastale Euro 120,23
 - **particella 1095 sub. 39**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 22, superficie catastale mq. 22, Rendita Catastale Euro 110,21
 - **particella 1095 sub. 40**, Via Giuseppe Dossetti n. SNC, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 21, superficie catastale mq. 21, Rendita Catastale Euro 105,20.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base	Euro 1.062.450,00
Aumento minimo	Euro 20.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro 903.085,00

VINCOLO CONVENZIONALE INSISTENTE SUI BENI

Le unità immobiliari in oggetto sono gravate da vincolo di locazione permanente a canone concordato a favore del Comune di Santa Croce sull'Arno come da citate convenzioni.

Con la presentazione dell'offerta, quindi, il soggetto offerente implicitamente dichiara di essere perfettamente edotto dei contenuti delle convenzioni suddette e delle modifiche intervenute, nonché degli atti in queste richiamati, nella cui attuazione dovrà subentrare con conseguente

totale liberazione da ogni obbligo e responsabilità della società venditrice e esonerando fin da ora la medesima società venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Si precisa che in data 4 dicembre 2025 è stata presentata alla Regione Toscana istanza di riduzione del vincolo di locazione relativo agli alloggi sopra indicati, dalla durata permanente a durata predeterminata.

Si specifica che, ai sensi dell'art. 12 della citata Convenzione, il Comune di Santa Croce sull'Arno è stato invitato con comunicazione a mezzo PEC del 29 luglio 2025 a esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli alloggi e che nei 90 giorni successivi a tale comunicazione il medesimo Comune non ha esercitato la propria opzione all'acquisto.

CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE E 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, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui è stato realizzato il fabbricato medesimo, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella convenzione sottoscritta con il Comune di Santa Croce sull'Arno a rogito del Notaio Ruta del 25 ottobre 2004, rep. 107737 e successive modifiche.

In particolare, si precisa che le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato realizzato su area PEEP, in particolare su area di terreno (part. 834) compresa nel Lotto B1 A, del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, posto in Santa Croce sull'Arno, Viale G. Di Vittorio, destinato alla realizzazione, di un programma di edilizia convenzionata, secondo le condizioni, i vincoli e le limitazioni di cui alla convenzione sopra citata e successive modifiche.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto offerente implicitamente dichiara di essere perfettamente edotto dei contenuti della surrichiamata convenzione e delle successive modifiche intervenute, nonché degli atti in queste richiamati e/o in base a queste approvati e rilasciati dal Comune di Santa Croce sull'Arno, di essere in possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Santa Croce sull'Arno per i soggetti partecipanti ed attuatori, esonerando fin da ora la società fallita da qualsiasi responsabilità al riguardo (si specifica che detta liberatoria sarà ribadita nell'atto di vendita).

Conseguentemente, il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali è sottoposto alla previa accettazione scritta da parte del Comune di Santa Croce sull'Arno che dovrà anche liberare il Consorzio Etruria da ogni residua responsabilità circa l'attuazione della convenzione medesima; pertanto, gli effetti dell'aggiudicazione risulteranno condizionati risolutivamente alla mancata adesione del Comune al subentro del nuovo aggiudicatario con liberatoria del Consorzio.

La condizione è unilaterale in quanto posta nell'interesse esclusivo del Consorzio.

In caso di opposizione del Comune al subentro, ovvero di mancata liberatoria, la procedura potrà pertanto decidere di avvalersi o meno di tale condizione e quindi di non procedere al trasferimento del lotto, senza che ciò possa costituire motivo di rivalsa, contestazione, contesa e/o richiesta di risarcimento e/o indennità di qualunque genere e natura da parte dell'aggiudicatario nei confronti della procedura medesima per il mancato perfezionamento della vendita.

Pertanto, in caso di mancata adesione del Comune al subentro del nuovo aggiudicatario con liberatoria del Consorzio nel termine di 60 giorni dalla richiesta, ove il Consorzio ritenga di volersi avvalere della detta condizione risolutiva, l'aggiudicazione deve intendersi revocata e comunque dichiarata priva di effetti senza che da ciò possano derivare oneri, costi e/o responsabilità, anche a carattere risarcitorio, a carico della Procedura venditrice, che dunque sarà legittimata a verificare la possibilità di assegnare il lotto ad altro offerente.

Al fine di consentire al Comune di Santa Croce sull'Arno la tempestiva valutazione circa la sussistenza dei presupposti per il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali, sarà onere di quest'ultimo fornire tempestivamente al Comune tutte le garanzie, dichiarazioni e certificazioni che dovessero essere richieste. 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 o delle polizze proposte.

In caso di mancato perfezionamento della vendita per mancato assenso 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 nella procedura competitiva.

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.

E' 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.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alle perizie agli atti; le eventuali irregolarità dovranno essere risolte (sanate o demolite) a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Fallimentare che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che le norme tutte di cui alla convenzione PEEP stipulata tra la proprietaria e il Comune di Santa Croce sull'Arno risulteranno applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando, ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare in questione.

Sarà onere dell'aggiudicatario verificare, prima del rogito di trasferimento, la conformità catastale dei beni e procedere alla eventuale regolarizzazione degli stessi, con aggiornamento delle planimetrie e dei dati catastali, ove necessario, il tutto a cura e spese della stessa parte aggiudicataria, in tempo utile per il rogito. Sarà altresì onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento a dotarsi, ove non presente, degli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ad ogni singolo lotto, e nei documenti ad essa 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.

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).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Dette offerte potranno essere presentate, entro le ore 12.00 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Banditore, Dott.

Riccardo Cambi, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito 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 base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 221/2019 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) e' ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., 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 la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale e' stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 5) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 6) 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 base d'asta principale, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 221/2019 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Riccardo Cambi presso il suo studio in Bagno a Ripoli Via Sinigaglia n. 2 alle ore e giorno sopra indicati.

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

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione. In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto. 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.

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Il Notaio Banditore esaminerà le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali ma inferiore alla base d'asta principale, tale aggiudicazione non sarà "definitiva", in quanto la stessa resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) 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 residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

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 precisando che tale offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) 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 residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi "definitiva", con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) 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 residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

In presenza di più offerte, siano esse pari alla base d'asta principale o pari alla base d'asta per le offerte residuali, tutti gli offerenti potranno partecipare alla gara e quindi potranno partecipare sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali sia coloro che hanno presentato un'offerta pari o superiore alla base d'asta principale ed in tal caso si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, fatta eccezione per quanto previsto dall'art 107, comma 4 l.f.

Si applica altresì il disposto di cui all'art. 108 l.f.

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 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 curatore fallimentare Dott. Paolo Pobega (Montelupo Fiorentino, Piazza VIII Marzo 2b/2c) del saldo prezzo e del fondo spese, comprensivo dell'IVA sul saldo del prezzo a mezzo di n. 2 assegni circolari non trasferibili, uno per l'importo pari al saldo prezzo e l'altro di importo pari al fondo spese, entrambi intestati a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze", come determinati dai curatori fallimentari stessi, il tutto entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Inoltre, si ribadisce che gli effetti dell'aggiudicazione risulteranno condizionati risolutivamente alla mancata adesione del Comune al subentro del nuovo aggiudicatario con liberatoria del Consorzio nei termini sopra indicati.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori Fallimentari possono sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto (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, previa autorizzazione del G.D., ad una nuova gara sulla base della nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto e comunque con l'indicazione di tutte le nuove modalità da osservarsi che saranno indicate nell'apposito nuovo bando di vendita.

REGIME FISCALE, SPESE e ONERI

I trasferimenti di proprietà saranno soggetti ad IVA per opzione del cedente quale impresa costruttrice per cessione oltre il quinquennio.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni e' subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura fallimentare 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, e' 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. Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c.

Maggiori informazioni possono essere fornite dai Curatori Fallimentari, Dott. Paolo Pobega e Dott. Federica Feci, presso la sede della società fallita, tel. 0571/843380, e-mail: fallimento2212019@gmail.com sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Previo appuntamento e' possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

4 SET. 2026

Firenze,

I Curatori Fallimentari

Dott. Paolo Pobega

Dott. Federica Feci

