

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione fallimentare**  
**Concordato Preventivo n. 61/2014**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Commissario Giudiziale: Dott.ssa Rag.ra Bruna Garofano Maj**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lilia Zanotti**

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno 20 Novembre 2025 alle ore 9,30 dinanzi al Dott. Filippo Russo, Notaio in Firenze, nel suo studio in Firenze, Via Bezzecca n. 18 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in due distinti lotti, 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, 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 rivalsa nei confronti della procedura per eventuali difformità, nuove normative o interpretazioni della disciplina esistente sopravvenute.

Al Comune di Firenze, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 delle convenzioni del 25.10.2005 (rep. n. 60692 e rep. 60693), è stato sottoposto l'avviso di vendita per la prima asta che si è tenuta in data 19.12.2024 e che ha ottenuto il previsto **nulla osta** del Comune.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

(n. identificativo perizia 3.2.1)

**Firenze Via di Scandicci n. 137-139, n. 24 appartamenti assoggettati al vincolo permanente di affitto a canone concordato**

Si tratta della vendita di n. 24 alloggi in locazione permanente a canone concordato, oltre posti auto, di cui alla convenzione con il Comune di Firenze del 24.10.2005 (rep. n. 54.422) ed alla convenzione sempre con il Comune di Firenze del 25.10.2005 (rep. n. 60693) sottoscritte dalla società XXX con il Comune di Firenze ai sensi di quanto previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001, della deliberazione della Giunta della Regione Toscana n. 440 del 12 maggio 2003 e dei successivi atti attuativi richiamati nelle suddette convenzioni ivi compresa la deliberazione della Giunta del Comune di Firenze n. 552 del 17 giugno 2003. Tali convenzioni dettano specifici criteri soggettivi per l'individuazione dei soggetti conduttori, per la determinazione del canone e per la vendita degli alloggi. L'obbligo di mantenimento degli alloggi a canone concordato è stato oggetto di specifica trascrizione.

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

Si tratta di un edificio realizzato in posizione interna rispetto alla strada, presso lo slargo all'incrocio con via del Filarete-via degli Arcipressi.

La costruzione presenta il lato corto sulla via di Scandicci ma si sviluppa tutta all'interno in un ambito aperto e circondato da spazi verdi, coltivati e non, appezzamenti residui dall'urbanizzazione della seconda metà del secolo scorso.

La costruzione risale alla seconda metà del primo decennio del 2000. Si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato. E' composto da n. 24 alloggi mono, bi, tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e posto auto coperto o scoperto.

Nell'ambito della realizzazione del complesso è stata realizzata anche un'area pubblica per il parcheggio di moto. Per detta realizzazione, il 10.05.2013 è stata presentata la S.C.I.A. n. 3393/2013. I lavori sono terminati ed il Direttore dei Lavori ha rilasciato Certificato di Regolare Esecuzione.

La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciò nonostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture.

Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con conta calorie.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli *alloggi* assoggettati al vincolo permanente di affitto a canone concordato sono così rappresentati:

<i>n°</i>	<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
1	87	3088	1	A/2	3	v.c.	2	294,38
2	87	3088	2	A/2	3	v.c.	3	441,57
3	87	3088	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	87	3088	4	A/2	3	v.c.	2	294,38
5	87	3088	5	A/2	3	v.c.	3	441,57
6	87	3088	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	87	3088	7	A/2	3	v.c.	3	441,57
8	87	3088	8	A/2	3	v.c.	3	441,57
9	87	3088	9	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	87	3088	10	A/2	3	v.c.	4	588,76
11	87	3088	11	A/2	3	v.c.	2	294,38
12	87	3088	12	A/2	3	v.c.	3	441,57
13	87	3088	13	A/2	3	v.c.	3	441,57
14	87	3088	14	A/2	3	v.c.	2	294,38
15	87	3088	15	A/2	3	v.c.	4	588,76
16	87	3088	16	A/2	3	v.c.	4	588,76
17	87	3088	17	A/2	3	v.c.	2	294,38
18	87	3088	18	A/2	3	v.c.	3	441,57
19	87	3088	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	87	3088	20	A/2	3	v.c.	2	294,38

21	87	3088	21	A/2	3	v.c.	4	588,76
22	87	3088	22	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	87	3088	23	A/2	3	v.c.	2	294,38
24	87	3088	24	A/2	3	v.c.	3	441,57

e i posti auto:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	87	3088	25	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
2	87	3088	26	C/6	4	m <sup>2</sup>	16	78,50
3	87	3088	27	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
4	87	3088	28	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
5	87	3088	29	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
6	87	3088	30	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
7	87	3088	31	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
8	87	3088	32	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
9	87	3088	33	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
10	87	3088	34	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
11	87	3088	35	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
12	87	3088	36	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
13	87	3088	37	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
14	87	3088	38	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
15	87	3088	39	C/6	4	m <sup>2</sup>	16	78,50
16	87	3088	40	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
17	87	3088	41	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
18	87	3088	42	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
19	87	3088	43	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
20	87	3088	44	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
21	87	3088	45	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
22	87	3088	46	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
23	87	3088	47	C/6	3	m <sup>2</sup>	12	58,88
24	87	3088	48	C/6	3	m <sup>2</sup>	22	92,03

**Prezzo base LOTTO 1 - Euro 1.491.750,00**

**Aumento minimo LOTTO 1 - Euro 50.000,00**

**Offerta minima LOTTO 1- Euro 1.267.988,00**

## **LOTTO 2**

(n. identificativo perizia 3.2.4 - integrazione 3.1.7.7)

**Firenze Via A. Arnoldi 6/A2-6/A3 n. 23 appartamenti assoggettati al vincolo permanente di affitto a canone concordato, oltre posti auto Firenze, via A. Arnoldi, 6/A: n° 7 posti auto**

Si tratta della vendita di n. 23 alloggi in locazione permanente a canone concordato, oltre posti auto, di cui alla convenzione con il Comune di Firenze del 24.10.2005 (rep. n. 54.421) ed alla convenzione sempre con il Comune di Firenze del 25.10.2005 (rep. n. 60692) sottoscritta dalla società XXX con il Comune di Firenze ai sensi di quanto previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001, della deliberazione della Giunta della Regione Toscana n. 440 del 12 maggio 2003 e dei successivi atti attuativi richiamati nelle suddette convenzioni ivi compresa la deliberazione della Giunta del Comune di Firenze n. 552 del 17 giugno 2003. Tali convenzioni dettano specifici criteri soggettivi per l'individuazione dei soggetti conduttori, per la determinazione del canone e per la vendita degli alloggi. L'obbligo di mantenimento degli alloggi a canone concordato è stato oggetto di specifica trascrizione.

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

L'edificio è composto di due corpi di fabbrica: la porzione più grande si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre a piano interrato e occupa i 23 alloggi di affitto permanente; mentre la porzione più piccola (n.d.r. non inclusa nel lotto), a un solo piano fuori terra, ospita i 3 alloggi con vincolo di affitto temporaneo. Si tratta di alloggi mono, bi e tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e box auto o posto auto coperto o scoperto. Vi è inoltre un'eccedenza di posti auto perché, nel complesso ce ne sono 34 (n.d.r. il posto auto n. 27, foglio 91, part. 957, sub. 56 è stato venduto). La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciononostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture. Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contacalorie.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli alloggi assoggettati al vincolo permanente di affitto a canone concordato sono così rappresentati:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
91	957	1	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
91	957	2	A/2	3	v.c.	6	883,14
91	957	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
91	957	4	A/2	3	v.c.	3,5	515,17
91	957	5	A/2	3	v.c.	3,5	515,17
91	957	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
91	957	7	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
91	957	8	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	9	A/2	3	v.c.	4	588,76
91	957	10	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	11	A/2	3	v.c.	3	441,57

91	957	12	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	13	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	14	A/2	3	v.c.	4	588,76
91	957	15	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	16	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	17	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	18	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	20	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	21	A/2	3	v.c.	3	441,57
91	957	22	A/2	3	v.c.	4	588,76
91	957	23	A/2	3	v.c.	3	441,57

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i posti auto sono così rappresentati:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
91	957	24	C/6	5	m <sup>2</sup>	12	68,79
91	957	25	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
91	957	26	C/6	6	m <sup>2</sup>	17	114,14
91	957	27	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
91	957	28	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	56,81
91	957	29	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
91	957	30	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
91	957	31	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
91	957	32	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
91	957	33	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
91	957	34	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
91	957	35	C/6	6	m <sup>2</sup>	16	107,42
91	957	46	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	47	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	48	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	49	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	50	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	58	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
91	957	59	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14
91	957	60	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
91	957	61	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
91	957	62	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
91	957	63	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14

Per quanto attiene i n. 7 posti auto, si tratta di posti auto all'aperto che, pur compresi nel lotto dell'edificio destinato ad affitti convenzionati (cfr. paragrafo 3.2.4 della citata relazione di stima aggiornata), nel resede retrostante il fabbricato, sono da considerarsi – come detto – in vendita libera poiché esuberanti rispetto al numero strettamente necessario per Convenzione, per la dotazione degli appartamenti in affitto.

Si tratta di due blocchi di 4 posti auto ciascuno (n.d.r. il posto auto part. 957 sub. 56 è stato venduto), localizzati alla fine del resede al quale si accede tramite un varco dotato di barriera automatica. Uno dei blocchi si trova in adiacenza alle terrazze del piano terreno del fabbricato e l'altro in adiacenza al confine del lotto. Il lotto in adiacenza al fabbricato è pavimentato in parte in battuto di cemento e in parte in pavimentazione drenante, realizzata con elementi tipo pratopark intasati con ghiaia; mentre il lotto adiacente al confine del resede è tutto pavimentato con elementi tipo pratopark intasati con ghiaia.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i posti auto liberi sono così rappresentati:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ</i> <i>.</i>	<i>class</i> <i>e</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
91	957	42	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14
91	957	43	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	44	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	45	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
91	957	54	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
91	957	55	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
91	957	57	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33

**Prezzo base Euro 1.956.870,00**

**Aumento minimo Euro 50.000,00**

**Offerta minima Euro 1.663.340,00**

### **VINCOLO CONVENZIONALE INSISTENTE SUI BENI**

Come evidenziato, le unità immobiliari in oggetto sono gravate da vincolo di locazione a canone concordato a favore del Comune di Firenze come da citate convenzioni. Il vincolo è stato oggetto di trascrizione nei registri immobiliari.

Con istanze inviate a mezzo PEC in data 18/03/2022 alla Regione Toscana ed in data 31/08/2022 al Comune di Firenze, la Procedura ha chiesto la conversione del vincolo da permanente a temporaneo, deducendo la contrarietà della natura permanente del vincolo ai principi dell'ordinamento ed alla disciplina di settore.

Il Comune di Firenze, con la delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023 n. 28 ha dato indirizzo agli uffici competenti perché non si proceda alla riduzione del vincolo permanente di locazione a canone concordato di cui alle convenzioni per la realizzazione del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto".

Tale deliberazione e gli atti ad essa presupposti è stata impugnata innanzi al TAR della Toscana con ricorso tuttora pendente con RG n. 472/2023 recante richiesta di annullamento e conseguente declaratoria di nullità, annullabilità e comunque inopponibilità alla Procedura delle norme convenzionali che prevedono la durata permanente del vincolo di locazione a canone agevolato; nello stesso ricorso sono state anche impuginate le norme convenzionali che limitano la vendita autonoma delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso vincolato.

## CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE E DI VENDITA

Trattandosi di vendita di immobili assoggettati a vincolo di affitto a canone concordato nell'ambito di un rapporto convenzionale con l'Amministrazione Comunale di Firenze, l'aggiudicazione è sospensivamente condizionata al rilascio di nulla osta ovvero di autorizzazione al subentro negli obblighi convenzionali da parte del medesimo Comune di Firenze.

Come rappresentato, infatti, sia le unità immobiliari oggetto del lotto 1 (Firenze Via di Scandicci n. 137/139) sia le unità immobiliari oggetto del lotto 2 (Firenze Via Arnoldi n. 6A/2 e n. 6A/3) fanno parte di un intervento di edilizia convenzionata in attuazione del programma residenziale di edilizia sperimentale denominato "20.000 abitazioni in affitto" di cui al d.m. 27/12/2021 approvato dalla Regione Toscana con la delibera di Giunta Regionale n. 440 del 12/5/2003, elaborato dal Comune di Firenze con la delibera di Consiglio Comunale n. 2005/C/00089 del 30/9/2005 ed infine fatto oggetto delle già richiamate convenzioni fra Comune di Firenze e Società XXX del 24.10.2005 (rep. n. 54.422) e del 25.10.2005 (rep. n. 60693), quanto agli immobili di Via di Scandicci, e del 24.10.2005 (rep. n. 54.421) e del 25.10.2005 (rep. n. 60692), quanto agli immobili di Via Arnoldi.

Con la presentazione dell'offerta, quindi, 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 XXX 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 alla previa accettazione scritta da parte del Comune di Firenze, che dovrà rilasciare specifica autorizzazione/nulla osta al subentro; a tal fine, la procedura si obbliga - entro 15 giorni dall'aggiudicazione - a comunicare al Comune di Firenze l'intervenuta aggiudicazione e a richiedere il conseguente assenso/nulla osta al subentro negli obblighi convenzionali da parte dell'aggiudicatario: pertanto, gli effetti dell'aggiudicazione risulteranno sospensivamente condizionati alla mancata opposizione al subentro del Comune ovvero di qualunque altra amministrazione competente.

In caso di opposizione del Comune al subentro, non si potrà procedere al trasferimento del lotto aggiudicato e l'aggiudicazione si avrà per non avvenuta.

Pertanto l'aggiudicazione potrà spiegare i suoi effetti solo dopo l'autorizzazione ovvero il nulla osta del Comune al subentro nelle convenzioni e l'accettazione da parte del Comune della sostituzione del soggetto attuatore dell'intervento.

L'accettazione del Comune dovrà intervenire entro il termine massimo di 60 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.

Al fine di consentire al Comune di Firenze 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 dichiarazioni e certificazioni e documenti che dovessero essere richiesti. La procedura non potrà in alcun modo rispondere delle conseguenze della mancata autorizzazione del Comune al subentro nella convenzione.

**In ogni caso di mancato perfezionamento della vendita per omesso intervento dell'autorizzazione del Comune al subentro, l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione e/o saldo prezzo, e dovrà comunque sostenere le spese e i compensi notarili relativi all'aggiudicazione nella procedura competitiva.**

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.

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.

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.

Anche la predisposizione degli attestati di prestazione energetica e la richiesta del certificato di destinazione urbanistica saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà provvedervi in tempo utile per il rogito notarile di trasferimento.

Infine, si evidenzia che a seguito del buon esito del trasferimento della proprietà degli immobili, l'acquirente subentrerà alla Procedura nel ricorso pendente innanzi al TAR della Toscana con RG n. 472/2023 nella parte riferibile agli immobili trasferiti, con conseguente integrale assunzione della titolarità degli effetti sostanziali e processuali di quel giudizio. 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 Filippo Russo di Firenze, 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 del Notaio Incaricato Filippo Russo, in Firenze, Via Bezzacca n. 18 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.

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Filippo Russo nel suo studio in Firenze, Via Bezzacca n. 18 alle ore 9,30 e seguenti del giorno 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 l'85%, con offerta minima pari a Euro 1.267.988,00

(unmilione duecentosessantasettemilanovecentottantotto virgola zero zero) per il lotto n. 1 ed Euro 1.663.340,00 (unmilione seicentosessantatre mila trecento quaranta virgola zero zero) per il lotto n. 2.

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 sopra indicata), 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 (trenta) 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.

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, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo entro il termine massimo di 150 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Inoltre, si ribadisce che essendo il subentro dell'aggiudicatario/cessionario negli obblighi convenzionali sottoposto alla previa accettazione scritta da parte del Comune di Firenze, che dovrà rilasciare specifica autorizzazione/nulla osta al subentro, gli effetti dell'aggiudicazione risulteranno sospensivamente condizionati alla mancata opposizione del Comune al subentro.

A tal fine, la procedura procederà entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione a comunicare al Comune di Firenze l'intervenuta aggiudicazione e a richiedere il conseguente assenso/nulla osta al subentro negli obblighi convenzionali da parte dell'aggiudicatario.

Ove il Comune manifesti opposizione al subentro, ovvero non rilasci nel termine di 60 (sessanta) giorni la propria autorizzazione o nulla osta, non si potrà procedere al trasferimento del lotto aggiudicato 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 tale ipotesi di omesso trasferimento, spetta all'originario aggiudicatario solo la ripetizione di quanto versato al netto delle spese e dei compensi notarili relativi allo svolgimento della procedura competitiva.

Ove invece l'accettazione del Comune intervenga entro i 60 (sessanta) giorni dalla richiesta inoltrata dalla procedura, quest'ultima potrà procedere al trasferimento del lotto.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore, Filippo Russo di Firenze, 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 redazione del verbale d'asta e le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato.

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., ovvero per omesso avveramento della condizione sospensiva, 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**

Il trasferimento sarà soggetto ad IVA, ove ne ricorrano i presupposti.

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.

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.

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](mailto: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

