

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

INVITO AD OFFRIRE

I sottoscritti Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci

RILEVATO

- che in data 26/04/2024 è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto del bene di seguito descritto, per il prezzo di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila e zero zero centesimi) ritenuta meritevole di essere presa in considerazione da parte di questa procedura come disposto dal sig. G.D.;
- ritenuto opportuno dare avvio al procedimento competitivo in conformità a quanto disposto dal Programma di Liquidazione dell'Attivo della procedura fallimentare, approvato dagli organi della procedura

CONSIDERATO

che la Legge Fallimentare prevede che il realizzo degli immobili avvenga comunque attraverso l'esperimento di una vendita competitiva

DISPONGONO

l'apertura del procedimento competitivo che si terrà dinanzi al Notaio delegato Dott. Daniele Muritano presso il suo studio sito in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8 il giorno **12 novembre 2024 alle ore 9.30** per la ricerca di ulteriori soggetti interessati all'acquisto del bene di seguito descritto:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di fabbricato condominiale sito in Rosignano Marittimo (LI), loc. Rosignano Solvay Via Alessandrini facente parte del P.I.I. denominato "Le Cinque Strade" identificato come Lotto A. Il complesso condominiale è costituito da n. 18 alloggi residenziali distribuiti su 3 piani fuori terra destinati alla locazione permanente in base alla convenzione del 3/7/2008, sottoscritta con il Comune di Rosignano Marittimo e altra società, quest'ultima in qualità di co-responsabile dell'attuazione dell'intervento.

Ciascuno dei 18 alloggi oggetto di vendita è dotato del proprio garage al piano seminterrato oltre a beni condominiali quali rampe, scale, centrali termiche, locali tecnici, area a comune ed è catastalmente identificato dal sub. 602 al sub. 641 del Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo (LI), al foglio 81 particella 1323. Le abitazioni sono accessibili mediante unico corpo scala condominiale che distribuisce n. 6 alloggi per piano; ciascun alloggio si sviluppa su un unico livello ed è generalmente composto da una zona giorno (soggiorno/cucina), da una zona notte dotata di camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e terrazza, come dettagliatamente meglio descritti in perizia.

Al momento del sopralluogo della CTU i dati catastali risultano conformi.

Dal punto di vista della conformità edilizia, invece, sussistono alcune difformità evidenziate in CTU che dovranno essere fatte oggetto da parte di tecnico abilitato di accertamento di conformità in sanatoria successivamente alla vendita, il tutto come meglio descritto in ogni parte nella perizia estimativa in atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dell'immobile stesso e per la situazione di fatto e di diritto sulla base della quale gli alloggi sono posti in vendita.

Prezzo base	Euro	750.000,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	15.000,00

Il bene risulta quello meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del bene stesso e per la situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Si precisa che l'importo delle offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere almeno pari a quella ricevuta dai Curatori ovvero non dovranno essere inferiori ad euro 750.000,00.=

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, Dott. Daniele Muritano, in Empoli (FI) Piazza Guido Guerra n. 8 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.

##### 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, il lotto per il quale l'offerta è presentata 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 o PEC dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 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 la vendita, 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;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di novanta giorni (90 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata a titolo di cauzione una somma che dovrà essere pari al 10% del prezzo base, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze".

L'offerta deve essere altresì accompagnata dal deposito di un documento di identità dell'offerente persona fisica o nel caso di offerente persona-giuridica di una copia del documento di identità del legale rappresentante, unitamente a copia dei documenti giustificativi delle rappresentanze, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Possono partecipare all'apertura delle buste ed alla gara l'offerente (o, per conto di questi, altro soggetto dotato di apposita procura speciale notarile da esibire al momento dell'apertura delle buste) e, nel caso di offerta presentata da società, chi detiene i poteri in forza di delibera assembleare o procura speciale notarile da esibire al momento dell'asta.

In caso di presentazione di offerte così come sarà verificato al decorso del termine anzidetto dal notaio delegato e comunicato ai Curatori, questi provvederanno a notificare l'offerente dell'avvenuta presentazione di altre offerte di terzi interessati per consentire all'offerente originario di poter partecipare alla gara competitiva nell'osservanza delle modalità qui indicate e rese note con la pubblicazione del presente avviso.

#### **COME SI AGGIUDICA IL BENE**

Il giorno 12 novembre 2024 alle ore 09:30 il Notaio Dott. Daniele Muritano

presso il suo studio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 8, procederà all'esame delle proposte di acquisto pervenute ed i soggetti offerenti, compreso l'offerente originario, saranno chiamati a partecipare ad una gara che avverrà a cura dello stesso Notaio Muritano, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo di euro 15.000,00.

In presenza di più offerte almeno pari al prezzo base, si procederà, unitamente all'offerente originario, immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato; in mancanza di rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente originario avendo depositato per primo l'offerta.

Se invece allo spirare del termine ultimo sopra indicato, non dovessero essere pervenute offerte migliorative come sopra indicate, il bene sarà aggiudicato, nel rispetto dei termini e modalità previste nel presente bando, all'offerente originario del 26/04/2024 per l'importo di euro 750.000,00 oltre IVA di legge da pagarsi entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che il lotto sopra descritto è stato realizzato in base al programma integrato di intervento, disciplinato del Comune di Rosignano Marittimo con la convenzione stipulata con atto a rogito del Notaio dott. Marco Cavallini del 3 luglio 2008 rep. n. 134753, racc. 8817, registrato a Livorno il 16/07/2008 al n. 7804 serie 1T ed ivi trascritto in data 16/07/2008 al n. 7445 di reg. part. che indica i riferimenti per il calcolo dei canoni di locazione e i requisiti dei soggetti assegnatari e successiva convenzione definitiva ai rogiti del Notaio dott. Marco Cavallini rep. 137134 racc. 10733 del 22/02/2011.

Ai sensi dell'art. 13 della suddetta convenzione, *"il canone di locazione degli alloggi beneficiari del contributo pubblico non dovrà essere superiore al 75% di quello concertato di cui all'art.2, comma 3 della legge 9/12/1998 n. 431. Si precisa che negli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione sono quelli espressamente puntualizzati nell'accordo territoriale relativo al Comune di Rosignano Marittimo, stipulato tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, come espressamente previsto dall'art. 7 del D.D. n. 4114/05 comma 2.*

L'art. 14 del medesimo atto convenzionale invece detta la disciplina dei criteri di assegnazione degli alloggi, del loro utilizzo, di determinazione dei contenuti obbligatori dei contratti di locazione e di cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi medesimi.

Si rappresenta però che la suddetta convenzione, dopo essere stata fatta oggetto di modifiche ed integrazioni in data 22/2/2011, 22/10/2013 e 23/4/2015, è stata recentemente interessata dall'atto, sottoscritto in data 27 giugno 2018, denominato *"Addendum alla convenzione del 3/7/2008 e successive modifiche ed integrazioni"*, il quale prevede la risoluzione di tutti gli obblighi convenzionali a suo tempo assunti dal co-attuatore mentre con riferimento agli obblighi convenzionali del "società fallita" prevede, fra l'altro, quanto segue:  
-art. 1: *"[...] Restano fermi i soli obblighi del "società fallita" limitatamente alle parti inerenti l'attuazione del lotto C e delle relative opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere agibile l'immobile previsto in tale lotto";*

-art. 2: *"[...] Con la sottoscrizione del presente atto, inoltre, il Comune di*

Rosignano Marittimo libera definitivamente anche il "società fallita" da ogni responsabilità ed obbligo per le opere di urbanizzazione e gli interventi previsti dal piano urbanistico di cui in premessa e successive varianti, ancorché ad oggi non realizzati ovvero realizzati ma non collaudati, con la sola ed esclusiva eccezione di quanto previsto all'art. 3 che segue";

-art. 3: "Resta onere del "società fallita" di provvedere alla esecuzione delle OO.UU. relative al lotto "C", attualmente realizzato solo fino al tamponamento della struttura non ancora ultimata, in qualità di proprietario dell'area. Tali opere di urbanizzazione primaria sono individuate nella planimetria allegata alla Convenzione Rep. N.140366 del 23/04/2015, a rogito Notaio Cavallini, negli stralci 2 e 2/3, precisando che nello stralcio 2 è compreso anche il sub-stralcio 2a, il tutto come da allegato anche al presente atto sotto la lettera "E".

Resta inteso che con la corretta esecuzione degli interventi di urbanizzazione previsti al paragrafo che precede, il cui valore è concordemente stimato in € 300.541,22 (trecentomilacinquecentoquarantuno e ventidue centesimi), il "società fallita" nulla più dovrà realizzare né corrispondere al Comune in virtù di quanto previsto dalla convenzione urbanistica del 3 luglio 2008 e successive varianti ed integrazioni";

-art. 10: "Con la sottoscrizione del presente atto le parti rinunciano ad ogni ulteriore pretesa nascente dalle convenzioni indicate in premessa e consensualmente risolte a seguito del pieno adempimento delle clausole tutte del presente accordo".

L'offerente dichiara dunque di essere perfettamente edotto dei contenuti della convenzione e delle successive modifiche intervenute ivi compreso dell'atto di modifica del 27 giugno 2018, nonché degli atti in queste richiamati e/o in base a questi approvati e rilasciati dal Comune di Rosignano Marittimo, da eventuali altre amministrazioni o soggetti privati, esonerando la società fallita da qualsiasi responsabilità al riguardo. Conseguentemente, nei confronti del Comune, dei firmatari della citata convenzione e successive integrazioni e di ogni altro soggetto terzo (enti pubblici o soggetti privati), l'offerente prende atto che a seguito dell'acquisto del lotto in oggetto diventerà unico responsabile del rispetto e dell'attuazione dei corrispondenti obblighi convenzionali, ove tutt'ora vigenti e persistenti e riferibili al lotto A, nei quali subentrerà senza alcun vincolo di solidarietà con la cedente Procedura, che dunque dovrà essere definitivamente liberata da ogni obbligo residuo al riguardo. Tale liberatoria e manleva sarà oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicazione vada a beneficio di soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale di Rosignano, il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali inerenti il lotto oggetto di vendita è sottoposto alla condizione risolutiva costituita dal mancato rilascio da parte del Comune di Rosignano del provvedimento di subentro, che dovrà contenere la liberazione della società fallita da ogni residua obbligazione riferibile al lotto ceduto.

A tal fine, sempre ove l'aggiudicazione vada a beneficio di soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale di Rosignano, la procedura si obbliga -entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva- a comunicare al Comune di Rosignano l'intervenuta aggiudicazione e a richiedere il conseguente subentro negli obblighi convenzionali da parte dell'aggiudicatario.

Pertanto, sempre in questa ipotesi di aggiudicazione a soggetto diverso

dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicazione viene risolutivamente condizionata al mancato rilascio di provvedimento comunale che autorizzi la sostituzione del soggetto attuatore della convenzione da società fallita con l'aggiudicatario. Decorso il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione senza che sia stato conseguito tale provvedimento - salvo proroga a fronte di richiesta motivata del Comune - la condizione risolutiva si intenderà avverata. In tal caso l'aggiudicazione perderà efficacia e la procedura dovrà restituire la cauzione nel frattempo incamerata. Il tutto senza che ciò possa costituire motivo di rivalsa, contestazione, contesa e/o richiesta risarcitoria e/o indennitaria da parte dell'aggiudicatario nei confronti della procedura per il mancato perfezionamento della vendita.

Qualora invece l'aggiudicazione vada a beneficio dell'Amministrazione Comunale ovvero, nei termini suddetti, venga da quest'ultima rilasciato il provvedimento di cui sopra con svincolo di società fallita da qualsiasi residuo obbligo verso il Comune di Rosignano in relazione al lotto aggiudicato, l'aggiudicazione diverrà definitiva e non più caducabile, con obbligo di procedere alla stipula dell'atto traslativo della proprietà da società fallita all'aggiudicatario entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del detto provvedimento comunale, previo o in contestualità del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Al fine di consentire al Comune di Rosignano la tempestiva valutazione circa la sussistenza dei presupposti per il subentro dell'aggiudicatario negli obblighi convenzionali, sarà onere esclusivo di quest'ultimo fornire tempestivamente al Comune tutte le dichiarazioni e certificazioni che dovessero essere richieste.

La procedura non potrà in alcun modo essere tenuta responsabile delle conseguenze della mancata autorizzazione del Comune al subentro nella convenzione da parte dell'aggiudicatario, il quale dunque assume a proprio esclusivo onere, responsabilità spesa e rischio l'evento sopra dedotto in condizione.

Verificandosi la condizione risolutiva apposta all'aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà diritto unicamente alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione, senza interessi, e dovrà comunque sostenere le spese e i compensi notarili relativi all'aggiudicazione nella procedura competitiva, da pagarsi al momento dell'aggiudicazione stessa.

Quanto al vincolo di destinazione degli alloggi ad affitto agevolato permanente si evidenzia che esso allo stato persiste ancorché la Regione Toscana, in data 23/12/2022, abbia adottato il decreto n. 25791, con il quale ha accolto l'istanza del fallimento in epigrafe, consentendo la riduzione della durata del vincolo locativo per il fabbricato condominiale "lotto A" del Comune di Rosignano Marittimo, loc. Rosignano Solvay, Via Alessandrini (P.I.I. Le Cinque Strade), ad anni 25 a far data dalla prima locazione, dando altresì la possibilità, alla scadenza del vincolo, di poter effettuare la vendita dei singoli appartamenti con modalità di tutela dei conduttori.

Si specifica che tale decreto regionale non ha tuttavia determinato la automatica riduzione del vincolo, da permanente a venticinquennale, a tal fine occorrendo anche una modifica della convenzione sottoscritta con il Comune di Rosignano. La procedura fallimentare non assume alcuna responsabilità in merito agli esiti di tale modifica della convenzione da parte del Comune.

Pertanto sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario/acquirente provvedere, a propria cura e spese, a prendere contatti con il Comune di Rosignano Marittimo per procedere alla condivisione delle necessarie modifiche della Convenzione.

Sempre per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario si avvalga della possibilità di ridurre a 25 anni il vincolo di locazione attualmente gravante sugli immobili in modo permanente, si evidenzia come il decreto n. 25791 della Regione Toscana, adottato in data 23/12/2022, preveda l'obbligo di restituzione del maggior contributo erogato a suo tempo alla società fallita in bonis, talché tale onere verrà assolto dall'aggiudicatario stesso (secondo le modalità specificate nel decreto a seconda di vendita frazionata dei singoli alloggi ovvero in blocco di tutti gli appartamenti), il quale si impegna a manlevare e tenere integralmente indenne la procedura fallimentare da ogni eventuale richiesta o pretesa della Regione, o altri enti, a tale titolo.

La vendita dell'intero lotto A 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.

Sotto il profilo urbanistico, dalla perizia in atti risulta che il lotto ha ad oggetto un complesso edilizio realizzato su area facente parte di programma di intervento di edilizia residenziale e precisamente su aree acquistate con atto ai rogiti del Notaio dott. Marco Cavallini in data 23 luglio 2008, rep. 134828, registrato a Livorno in data 24 luglio 2008 al n. 8176 e trascritto a Livorno in data 28 luglio 2008 al n. 7904 di reg. part., e realizzato in forza del permesso a costruire n. 595 del 30 luglio 2008 (p.e. 1158/2007). Successivamente è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori con prot. 0024106 del 01/08/2008 mentre la dichiarazione di ultimazione dei lavori per la costruzione dell'edificio è stata prot. con n. 0031572 del 16/11/2010. La certificazione di abitabilità è stata consegnata al Comune di Rosignano Marittimo con prot. 0012849 del 12/05/2011.

Come evidenziato e dettagliatamente descritto in perizia, confrontando l'ultimo stato di progetto depositato con lo stato attuale dei luoghi sono state riscontrate le seguenti non conformità:

- Per il soggiorno/cucina di tutti gli alloggi dove è presente la porta finestra che conduce al terrazzo o all'area esterna, nel progetto depositato viene indicata una dimensione diversa a quella risultante dai rilievi metrici effettuati;
- Per quattro alloggi, l'infisso verso ambiente esterno presenta una diversa dimensione nel progetto depositato rispetto a quello risultante dai rilievi metrici effettuati;
- Per quattro alloggi, la forma del cavedio passante dal servizio igienico non rispetta la forma rilevata.

Per aggiornare lo stato ultimo depositato si rende necessaria rilievo dei

dettaglio di tutti gli alloggi e quindi la redazione da parte di un tecnico abilitato di accertamento di conformità in sanatoria da presentare in forma unica per tutti gli alloggi del fabbricato; le eventuali spese da sostenere e quanto altro necessario per ottenere il suddetto accertamento sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione ex Legge 865/1971 stipulata tra la proprietaria e il Comune di Rosignano Marittimo in data 3 luglio 2008 rep. n. 134753 con l'atto sopra citato e successive modifiche e integrazioni risulteranno comunque 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 dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del bene.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica saranno a carico dell'aggiudicatario.

Con riferimento alle spese condominiali si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 63 dispos. att. c.c.

#### **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<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani dei Curatori Dott. Paolo Pobega e/o Dott.ssa Federica Feci (Montelupo Fiorentino, Piazza VIII Marzo 2b/2c) del saldo prezzo e del fondo spese (comprensivo dell'IVA), 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 stessi, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Inoltre, laddove l'aggiudicazione vada a beneficio di soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale, il trasferimento potrà avvenire solo dopo che sia intervenuta l'autorizzazione del Comune al subentro secondo la procedura indicata al paragrafo che precede.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Dott. Daniele Muritano di Empoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi al trasferimento del bene.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., i Curatori 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 sig. 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**

Il trasferimento della proprietà sarà soggetto ad IVA (con reverse charge se l'acquirente è soggetto Iva).

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.

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, 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.

**PER SAPERNE DI PIU'**

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

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

Firenze, **01 LUG. 2024**

I Curatori

(Dott. Paolo Pobega)



(Dott.ssa Federica Feci)

