

Tribunale di Firenze  
Sezione fallimentare  
Fallimento n. 221/2019  
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo  
Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno ~~20 maggio 2026~~ alle ore 11:00 e seguenti, dinanzi ai Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in un unico lotto, del bene in calce descritto alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione del lotto stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia e possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato di fatto ed urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Piombino (LI), Via Ischia comprendente 20 appartamenti destinati ad affitto agevolato, con vincolo convenzionale di locazione permanente, dotati ognuno di essi del proprio garage.

Gli appartamenti sono collocati dal piano primo al piano quinto, accessibili mediante unico corpo scala condominiale che distribuisce n. 4 alloggi per piano. Ogni alloggio è dotato di un posto auto assegnato e collocato al piano seminterrato accessibile mediante rampa carrabile.

Detto bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, comune censuario di Piombino, al foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 612, 613, 614, 615, 620, 621, 622, 623, 628, 629, 630, 631, 636, 637, 638, 639, 644, 645, 646, 647, tutti categoria catastale A/2 (appartamento) e subalterno 658, 683, 688, 653, 657, 682, 687, 652, 656, 681, 686, 691, 655, 680, 685, 690, 654, 689, 684, 679, tutti categoria catastale C/6 (posto auto) come meglio specificato nella perizia in atti della procedura.

Gli alloggi possono essere composti da un soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un servizio igienico ed un ripostiglio oppure da un soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, un servizio igienico ed un ripostiglio.

Il mappale 1647 sub 602 costituito da ascensore e vano scala su tutti i piani, lastrico solare e locale tecnico al piano sesto di copertura, è individuato come bene comune non censibile a tutti i lotti identificati in planimetria al foglio di mappa 74 particella 1647 subalterni 612, 613, 614, 615, 620, 621, 623, 629, 630, 631, 636, 637, 638, 639, 644, 645, 646, 647, mentre il sub 692,

costituito da rampa di accesso ai garage, locale tecnico e scannafosso posti al piano seminterrato e corte e portico posti al piano terra, è individuato come bene comune non censibile a tutti i mappali del foglio 74 particella 1647.

Al momento del sopralluogo della CTU non sono state riscontrate difformità di tipo catastale ad eccezione dell'alloggio avente subalterno 613, per cui la presenza del guardaroba nella camera rende la planimetria allo stato attuale non conforme.

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 d'asta	Euro	1.184.625,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	20.000,00
Base d'asta per le offerte residuali	Euro	888.470,00

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, 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, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione in possesso della società fallita.

Si precisa che con atto del 16/05/2008 il Comune di Piombino ha ceduto alla società fallita la proprietà dell'area relativa al lotto 1 dell'intervento unitario denominato IU13, facente parte del Programma Integrato di Intervento riguardante l'ambito del PEEP in loc. Montemazzano, rappresentato al N.C.T. del Comune di Piombino al foglio di mappa 74 particella 1647 di mq 1420. Detta cessione è stata fatta ai sensi e per gli effetti dell'art 35 della legge 865/71 del Decreto Regionale 4114/2005 e della convenzione quadro sottoscritta in data 18/06/2007 rep. 3707 nella quale erano stati definiti i contenuti e le modalità di realizzazione concreta del programma.

Su dette aree, la società fallita ha realizzato, così come previsto dalla convenzione quadro del 2007 e disciplinato nella convenzione sottoscritta con il Comune di Piombino in data 16/05/2008, un edificio costituito da 40 alloggi di cui i 20 oggetto del presente tentativo di vendita destinati alla locazione permanente e con canone controllato nei termini indicati dalla convenzione stessa.

La convenzione sottoscritta in data 16/05/2008 indica i riferimenti per il calcolo dei canoni di locazione e i requisiti dei soggetti assegnatari; all'art. 9 di detta convenzione si precisa quanto segue: "ai fini di cui al comma 1 dell'art. 7 dell'all. A al Decr. Dir. 4114/2005 il canone di locazione degli alloggi fruanti il contributo pubblico da realizzare sarà determinato con riferimento alle misure previste dai patti territoriali di cui alla legge 431/98 vigenti alla data dell'assegnazione con riduzione del 25% come indicato al comma 2 del suddetto art. 7. Si precisa che gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione sono quelli espressamente puntualizzati nell'accordo territoriale relativo al Comune di Piombino sottoscritto tra alcune

organizzazioni a livello provinciale dei proprietari e dei conduttori in data 07/06/2005 del quale è stato preso atto con deliberazione della G.C. n. 210 del 08/06/2005."

L'art. 10 del medesimo atto convenzionale invece detta la disciplina dell'individuazione dei soggetti assegnatari degli alloggi in locazione mentre all'art. 11, oltre ad indicare le modalità di occupazione degli alloggi destinati alla locazione permanente, si specifica quanto segue "La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi destinati alla locazione permanente a canone controllato che fruiscono dei finanziamenti di cui all'avviso pubblico approvato con D.D.R.T. n. 4114/2005, può avvenire in qualsiasi momento. In questo caso il vincolo alla locazione permanente a canone controllato viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. In ogni caso, la cessione deve riguardare tutti gli alloggi destinati alla locazione ed essere effettuata ad un unico soggetto".

L'offerente dichiara dunque di essere perfettamente edotto dei contenuti della convenzione, nonché degli atti in queste richiamati e/o in base a questi approvati e rilasciati dal Comune di Piombino, 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 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, nei quali subentrerà automaticamente senza alcun vincolo di solidarietà con la cedente Procedura, che dunque sarà 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 Piombino, 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 Piombino 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 Piombino, la procedura si obbliga -entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva- a comunicare al Comune di Piombino 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 dal Comune di Piombino, 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 o della Curatela - 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 di Piombino ovvero, nei termini suddetti, venga da quest'ultima rilasciato il provvedimento di cui sopra con svincolo della società fallita da qualsiasi residuo obbligo verso il Comune di Piombino 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 60 (sessanta) giorni dal rilascio del detto provvedimento comunale (o nel caso di aggiudicazione in favore del Comune di Piombino, dalla data di aggiudicazione definitiva), previo o in contestualità del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Al fine di consentire al Comune di Piombino 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. Del pari la procedura non potrà in alcun modo rispondere dei contenuti degli atti convenzionali sopra richiamati e di tutti gli ulteriori atti e provvedimenti che in base ad essi sono stati emanati dagli enti competenti che l'aggiudicatario dichiara di aver accertato e verificato ai fini della partecipazione alla presente procedura di vendita e dunque di conoscere ed accettare integralmente.

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. 25792, con il quale ha accolto l'istanza del fallimento in epigrafe, consentendo la riduzione della durata del vincolo locativo per il fabbricato condominiale del Comune di Piombino "Città Antica" 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 Piombino. Si precisa che sono in essere contatti tra la procedura e il Comune di Piombino al fine di procedere alle necessarie modifiche della Convenzione per permettere l'effettiva applicazione di quanto previsto dal suddetto decreto; sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario/acquirente provvedere, a propria cura e spese, a concludere il suddetto iter di modifica consapevole che la procedura fallimentare non si assume alcuna responsabilità in merito agli esiti di tali procedura.

Si evidenzia come il decreto n. 25792 della Regione Toscana, adottato in data 23/12/2022, preveda l'obbligo di restituzione del maggior contributo erogato a

suo tempo alla società in bonis ora fallita, 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. Inoltre sempre il predetto decreto regionale prevede che, in caso di riduzione del vincolo, la vendita debba rispettare condizioni ivi indicate che l'aggiudicatario dichiara di conoscere ed accettare.

~~La vendita dell'intero lotto 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 e relative leggi regionali, 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 non rilasciando la procedura a tali riguardo alcuna garanzia di idoneità e/o conformità.~~

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 fabbricato ad uso residenziale e commerciale realizzato su area facente parte di programma di intervento di edilizia residenziale e precisamente su aree acquistate con atto ai rogiti del Vice Segretario Generale del Comune di Piombino in data 16/05/2008, rep. 4144, trascritto a Volterra in data 23 giugno 2008 al n. 3638 di reg. part., e realizzato in forza del permesso a costruire n. C/06/01041 del 22 maggio 2008 (prot. 1799). Successivamente è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori con prot. 18983 del 09/07/2008 mentre la dichiarazione di ultimazione dei lavori per la costruzione dell'edificio è stata prot. 125062 n. 60 del 12/05/2009. La certificazione di abitabilità è stata consegnata al Comune di Piombino con prot. 11931 del 03/05/2010.

~~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 la finestra della camera matrimoniale di tutti gli alloggi nel progetto depositato viene indicata una dimensione diversa a quella risultante dai rilievi metrici effettuati;
- Per tre alloggi, le larghezze rilevate del disimpegno e del ripostiglio presentano 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 individuata nel progetto non rispetta la forma rilevata;
- Per un alloggio, e precisamente il sub. 613, nel vano soggiorno è stata realizzata una contro-parete in cartongesso che riduce la superficie

calpestabile rispetto a quella indicata nel progetto e ciò è in contrasto con la normativa vigente in materia;

- Per un alloggio, la realizzazione del locale guardaroba ha ridotto la superficie della camera matrimoniale e ciò è in contrasto con la normativa vigente in materia;
- Per un alloggio, il locale ripostiglio ha una diversa dimensione rispetto a quella indicata nel progetto depositato;
- Per l'alloggio avente subalterno 613 è necessario provvedere allo smontaggio della cabina armadio in quanto detta opera risulta in contrasto con la normativa vigente e con il regolamento condominiale; inoltre la presenza di detta cabina rende la planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Per aggiornare lo stato ultimo depositato si rende necessario rilievo di 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. Si ribadisce che la procedura non rilascia alcuna garanzia di completezza delle difformità sopra indicate che dunque devono intendersi a titolo indicativo e che neppure garantisce il buon esito della eventuale sanatoria edilizia o altra procedura analoga che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario.

Resta inteso che le norme tutte di cui alla convenzione ex Legge 865/1971 stipulata tra la proprietaria e il Comune di Piombino in data 16/05/2008 rep. n. 4144, racc. con l'atto sopra citato risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni cui la stessa si riferisce e quindi, se del caso, anche a quelli oggetto del presente bando seppure non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura fallimentare n. 221/2019 in questione.

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

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali, per la regolarità urbanistica e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica riferita a ciascuna unità immobiliare, saranno a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa al lotto oggetto del tentativo di vendita 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.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita competitiva avverrà a cura dei Curatori Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c.

#### **MODALITÀ 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 la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c previo appuntamento telefonico (tel:

0571843380), per il deposito dell'offerta di acquisto irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. con marca da bollo da € 16,00 in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito.

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 "Fallimento n. 221/2019 Tribunale di Firenze".

L'offerta dovrà essere in bollo e dovrà contenere:

- 1) ~~cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail ed eventuale PEC 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 minorenni, 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 e 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 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 proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo e del fondo spese che non potrà, comunque, essere superiore a quello di 60 (sessanta) 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) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

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 della rappresentanza, 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.~~

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura dei Curatori, Dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci presso la sede della società fallita sita in Montelupo Fiorentino (FI), Piazza VIII Marzo 2b/2c 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. Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

~~Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il lotto sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.~~

#### B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

I Curatori esamineranno 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. Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

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 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 parte-

cipare 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 sopraindicato per ciascun lotto. Verrà assegnato il termine di un minuto per presentare offerte in rialzo. Si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

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.

#### **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>o</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani dei Curatori dott. Paolo Pobega e Dott.ssa Federica Feci (Piazza VIII Marzo 2b/2c - Montelupo Fiorentino (FI)) 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 (comprensivo dell'IVA sull'importo di aggiudicazione), 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 definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Inoltre si ribadisce che in ipotesi di aggiudicazione a soggetto diverso dal Comune di Piombino, 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. La procedura richiederà tale assenso entro 15 giorni dalla aggiudicazione e decorso il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione senza che sia stato conseguito tale provvedimento - salvo proroga a fronte di richiesta motivata del Comune o della Curatela - la condizione risolutiva si intenderà avverata con le conseguenze sopra richiamate.

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 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 a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto o in misura differente recependo le disposizione che, all'uopo, saranno dettate dal sig. G.D.; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

#### **REGIME FISCALE**

Il trasferimento della proprietà sarà soggetto ad IVA per opzione del cedente

quale impresa costruttrice per cessioni oltre il quinquennio.

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.

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, **27 MAR. 2026**

I Curatori

Dott. Paolo Pobega



Dott.ssa Federica Feci

