

TRIBUNALE DI FIRENZE
Cancelleria Fallimentare

FALLIMENTO R.F. N.72/2013

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA ROSA SELVAROLO

CURATORE: DR.SSA FRANCESCA PIRRELLI

PEC: toscanacavespa@procedurepec.it

**PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI COMPLESSO
IMMOBILIARE LOCALITA' MONTEBENI -PIETRAMALA
FIRENZUOLA(FI)-
INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI
MIGLIORATIVE**

Il Curatore della procedura in epigrafe, Francesca Pirrelli,

PREMESSO

che ha ricevuto proposta irrevocabile di acquisto del complesso immobiliare appresso descritto alle seguenti condizioni:

- Prezzo offerto 42.000,00 (quarantaduemila/00) oltre oneri accessori, di cui Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) a titolo di deposito cauzionale a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura,
- Euro 37.800,00 (trentasettemilaottocento/00), oltre IVA se dovuta e oneri accessori all'atto di trasferimento del bene, mediante assegno circolare da pagarsi alla sottoscrizione del rogito compra/vendita,

CONSIDERATO

Che è interessata a ricevere offerte migliorative irrevocabili e cauzionate di acquisto del complesso immobiliare su indicato della società fallita, come autorizzato dal G.D. con provvedimento del 22/08/2025 mediante l'esperimento di una procedura competitiva semplificata, ai sensi degli artt. 105 e 107 legge fallimentare, per selezionare i soggetti acquirenti secondo quanto di seguito disposto.

INVITA ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI MIGLIORATIVE

A) Condizioni della vendita:

1. Oggetto della vendita.

La vendita ha ad oggetto

N. LOTTO	Q.TA'	DESCRIZIONE	VALORI DI STIMA INIZIALE OTTOBRE 2013
----------	-------	-------------	---------------------------------------

2	1	<p>Complesso immobiliare denominato "Monte Beni", ubicato in Comune di Firenzuola (FI), nei pressi della frazione di Pietramala lungo la SR 65 del Passo della Futa, individuato nel Foglio 70 dalla particella n.131. La consistenza immobiliare é rappresentata da un lotto di terreno di mq. 249.850 catastali, costituito da area boschiva ed area in precedenza adibita a cava per estrazione di inerti per complessivi mq. 240.000 circa, da piazzale e spazi di manovra per complessivi mq. 3.107 circa, da un bastione in rilevato adibito a barriera paramassi di mq. 6143 e da vari fabbricati insistenti sull'area e funzionali alla vecchia attività estrattiva per una superficie coperta complessiva di mq. 600. Fanno parte del lotto dei fabbricati ed annessi ad uso, magazzino, rimessa, officina oltre uffici e servizi. L'intero lotto è in completo stato di abbandono. Insistono su detto lotto, inventariati separatamente al lotto 67 dei beni mobili, un mulino a barre in pessime condizioni ed in parte ricoperto da terriccio e pietre e una recuperatrice scolatrice a tazze per lavaggio sabbia RST 10/40 n. 294.31 "Loro & Parisini" in pessime condizioni. Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita ai rogiti Dott. Giuseppe Greco del 22/01/2002, Rep. n. 287672, Racc. n. 15032, registrato a Firenze il 07/02/2002; atto di fusione per incorporazione ai rogiti Dott. Francesco De Luca del 28/01/2010, Rep. n.153144. <p>L'ex area di cava è stata deperimetrata dal PRAE e dal Piano Cave Comunale a seguito del movimento franoso dell'intero versante di cava avvenuto nel 2002. Pende richiesta presso il Comune di Firenzuola per l'inserimento nel Piano regolatore quale cava dismessa.</p>	<p>€ 435.535</p> <p>OLTRE VALORE MASSIMO DELLA RISORSA € 400.000</p>
---	---	---	--

I beni ed i diritti oggetto della vendita verranno trasferiti a corpo, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno al momento della vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e

passive, come visti e piaciuti, e senza alcuna garanzia in ordine ai singoli componenti del complesso aziendale.

Il Fallimento non presta alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche urbanistico, della sicurezza e ambientale) in cui si trovano e/o in cui si troveranno i beni al momento della vendita.

Sarà onere degli offerenti effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni, a propria cura, spese e responsabilità. Parimenti il Fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie disposte dalla Procedura relativamente ai beni oggetto di vendita.

Conseguentemente qualsiasi differenza od insussistenza ovvero vizio, difformità, di fatto o normativa, non darà diritto all'acquirente di richiedere la risoluzione, neanche parziale, della vendita né alcuna riduzione del prezzo, risarcimento o indennità.

A tali effetti si precisa anche che:

- il Fallimento non presta alcuna garanzia riguardo all'esistenza e/o all'utilizzabilità di detto complesso immobiliare e che pertanto sono contemplate a esclusivo rischio dell'acquirente; in proposito l'acquirente rinuncia a ogni eccezione o pretesa nei confronti del Fallimento per qualsivoglia ragione.

2. Prezzo.

Il prezzo base, determinato a corpo, con tutte le servitù attive e passive, accessioni e pertinenze eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle consulenze tecniche, deve essere non inferiore al prezzo dell'offerta di base di euro 42.000,00 (quarantaduemila/00), oltre imposte di legge, da pagarsi alla sottoscrizione del rogito di compra/vendita.

3. Consegna. Il bene verrà trasferito all'acquirente al momento del rogito notarile di compravendita. La Curatela non assume alcun altro onere né responsabilità nei confronti dell'acquirente.

4. Condizioni. L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile.

5. Spese. Tutte le spese, gli oneri, le tasse e le imposte relative alla vendita sono ad esclusivo carico della parte acquirente. In particolare se necessarie, le imposte, tasse e competenze dovute al Notaio e/o altri professionisti per i verbali e gli atti di trasferimento sono a totale carico della parte acquirente. Tutti gli atti che saranno conclusi tra il Fallimento e l'acquirente resteranno disciplinati dalla legge italiana. Tutte le controversie che dovessero eventualmente sorgere tra le parti riguardo all'interpretazione, esecuzione, risoluzione o cessazione, per qualsiasi causa, di tali atti saranno devolute esclusivamente alla giurisdizione italiana e alla competenza territoriale esclusiva del Foro di Firenze.

6. Modalità di presentazione delle offerte migliorative e di conclusione del contratto.

La scelta dell'acquirente avverrà mediante procedura competitiva come di seguito indicato:

- al fine di concorrere alla procedura competitiva tutti gli interessati dovranno far pervenire entro le **ore 12.00 del giorno 21 ottobre 2025** presso lo studio del notaio incaricato, dr.ssa Elena Mancini in Firenze, Viale Giacomo Matteotti 1a – CAP: 50122, in doppia busta chiusa, firmata sui lembi, l'offerta irrevocabile di acquisto dei beni posti in vendita ad un prezzo non inferiore a quello sopra indicato e con modalità di pagamento non peggiorative a quelle sopra indicate; sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta la dicitura "Offerta per acquisto di complesso immobiliare Lotto 2 - Fallimento R.F.n. 72/2013".

L'offerta dovrà essere corredata per le persone fisiche da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile ed il regime patrimoniale; per le società da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo - se necessaria - nonché da documento di identità del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa.

Non saranno ritenute valide le offerte di soggetti sottoposti a procedure concorsuali, né quelle formulate per persona o società o ente da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'intero complesso immobiliare come di seguito descritto: Lotto 2 "complesso immobiliare Montebeni" – Fall.to R.F.72/2013
- b) L'ammontare del prezzo offerto in misura non inferiore a quello stabilito per il complesso succitato oltre imposte di legge;
- c) Le modalità di pagamento del prezzo;
- d) La dichiarazione dell'offerente di ben conoscere il compendio immobiliare oggetto di acquisto per avere svolto al riguardo ogni accertamento ritenuto necessario, di aver attentamente valutato il contenuto del presente avviso e dei documenti ai quali viene ivi fatto riferimento e di non aver nulla da osservare. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nel presente avviso.
- e) La dichiarazione espressa di accettazione del complesso immobiliare come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinuncia: I) alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; II) ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura fallimentare;
- f) L'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata al quale la Curatela invierà tutte le eventuali successive comunicazioni inerenti e conseguenti all'offerta stessa.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, costituita da assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario italiano intestato a "procedura Fallimento n. R.F.72/2013".

Sono escluse dalla gara perché ritenute giuridicamente inesistenti le offerte formulate in forme differenti e quelle subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Le buste verranno aperte il giorno **22 ottobre 2025 ore 10.00** presso lo studio del notaio Elena Mancini in Firenze, Viale Giacomo Matteotti 1A – CAP 50122 piano terra, con obbligo per gli offerenti di parteciparvi. All'apertura delle buste sono invitati a partecipare il legale rappresentante della società fallita, i sigg. componenti il Comitato dei Creditori, in quanto costituito.

Il Curatore, qualora ritenuto opportuno, potrà richiedere in sede di gara all'offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

Nel caso non risulti pervenuta alcuna offerta migliorativa a quella presentata a base della presente gara si provvederà alla provvisoria aggiudicazione a questi. Nel caso risultino pervenute più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti con unico rilancio da effettuarsi nel termine di 5 minuti.

Ai fini della valutazione della condizione migliorativa dell'offerta saranno tenuti in considerazione i seguenti elementi:

- L'Ammontare del prezzo;
- Eventuali dilazioni di pagamento del prezzo non potranno eccedere i 2 mesi dalla data del presente avviso.
- Risulterà aggiudicatario provvisorio colui che avrà offerto il prezzo più elevato con modalità di pagamento più tempestive. In ipotesi di parità del prezzo offerto o di affinità di offerta, l'aggiudicatario verrà individuato dal Curatore su parere del Comitato dei Creditori, anche in sostituzione del C.d.C., a Suo insindacabile giudizio.

Agli offerenti presenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito cauzionale.

Resta salva la facoltà discrezionale del Curatore, a mente dell'art. 107 legge fallimentare, di sospendere la vendita qualora pervenga il deposito in cancelleria entro il **6 novembre 2025** di un'offerta irrevocabile da parte di chiunque, abbia o non abbia presentato offerta nella fase precedente, contenente le dichiarazioni e gli impegni del presente avviso e accompagnata dal deposito cauzionale costituito nella misura e con le modalità ivi previste, che risulti migliorativa del prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio per non meno del 10% (dieci per cento). In tal caso il Curatore si riserva la facoltà di fissare nuova gara, comunicandone le modalità, alla quale potranno partecipare chi ha presentato offerta migliorativa, l'aggiudicatario provvisorio e tutti gli interessati. All'esito di tale gara l'eventuale presentazione di offerte ulteriormente migliorative non avrà effetto.

Decorso il termine di cui al punto precedente senza presentazione di offerte migliorative ovvero esperita la gara ivi prevista, il Curatore comunicherà al soggetto individuato come acquirente la definitiva aggiudicazione.

Entro trenta giorni dalla comunicazione quest'ultimo dovrà intervenire dinanzi al Notaio designato per la stipula del contratto di vendita alle condizioni stabilite nel presente avviso.

Nel caso di inadempimento del soggetto individuato come acquirente all'obbligo di stipulare il contratto di vendita alle condizioni previste nel presente avviso, la cauzione sarà definitivamente trattenuta dal Fallimento fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno.

La presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto.

Il lotto verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, libero da gravami pregiudizievoli.

Il presente avviso e la ricezione delle offerte non comportano per la procedura e per i suoi Organi alcun obbligo di stipulazione contrattuale nei confronti degli offerenti, né alcun diritto a favore di costoro, costituendo il presente avviso un mero invito a offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la vendita fino al momento dell'aggiudicazione definitiva.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alle norme della legge fallimentare in materia di liquidazione dell'attivo.

7. Riservatezza

Chiunque sia interessato potrà richiedere ulteriori informazioni rispetto a quelle pubblicate sui siti e presso il Curatore. Tali informazioni aggiuntive sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza e dall'impegno che si chiederà di sottoscrivere per ottenere l'accesso agli ulteriori dati sensibili. In tal caso gli interessati dovranno impegnarsi a: considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura; adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati; astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite, dal riprodurle, dal ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione e la presentazione dell'offerta.

8. Pubblicità

Copia del presente avviso è visionabile sul **Portale delle vendite Pubbliche (PVP)** Tribunale di Firenze ed è, inoltre, disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, 30 giorni prima della gara. Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore Fallimentare, potrà procedere alla visita del complesso immobiliare nonché, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti

relativi al complesso dei beni oggetto di vendita. Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Dott.ssa Francesca Pirrelli, con studio in Firenze, Viale Giovanni Milton n. 53, CAP 50129, tel. 055/480017, fax 055/4631949 e-mail fpirrelli@studiopirrelli.com.

Tutti gli atti, documenti e perizie ai quali viene fatto riferimento nel presente bando saranno inviati agli interessati a seguito di richiesta da inviare alla pec del fallimento e sottoscrizione di impegno di riservatezza.

Il Curatore

Francesca Pirrelli



Allegati:

A) Perizia di stima.