



TRIBUNALE DI FIRENZE
Cancelleria Fallimentare

FALLIMENTO:

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA ROSA SELVAROLO

CURATORE: DR.SSA FRANCESCA PIRRELLI



Sentenza n. 73/2013 del 14.3.2013

R.F. N.72/2013



**OGGETTO: ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A ESPERIRE TENTATIVO DI
VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
"MONTE BENI" MEDIANTE INVITO A PRESENTARE OFFERTE
MIGLIORATIVE DI ACQUISTO**



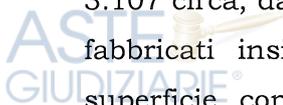
Al Giudice Delegato,

la sottoscritta Francesca Pirrelli, nominata Curatore del ' . in
liquidazione



PREMESSO

- Che il Fallimento indicato in epigrafe è titolare del complesso immobiliare denominato "Monte Beni" ubicato nel 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. Il lotto iscritto al n.2 consiste in un 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 un 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. L'intero lotto è in completo stato di abbandono dato la frana importante occorsa già ante fallimento a seguito della quale la curatela ad oggi non ha ancora ottenuto l'iscrizione tra le cave dismesse per una vendita già agevolata al ripristino. 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 anch'essa in pessime condizioni, non spostati per problemi di costo e di stabilità geologica. Il tutto è meglio descritto nella perizia allegata;

- Che il valore del lotto *de quo* è stato periziato nell'anno 2013 dal perito nominato, Dott. Giuseppe Nirta, da un minimo di euro 435.535 a un massimo di euro 835.535;

- Che nel corso degli anni sono state effettuate periodicamente aste di vendita, tutte deserte per il lotto in oggetto, durante le quali il valore del complesso di beni ha subito un deprezzamento, arrivando all'ultima asta al prezzo base d'asta di € 50.277 e un prezzo base per le offerte residuali di € 40.222 (Cfr.All. n. 1);

- Che era stata presentata a mezzo Pec un'offerta irrevocabile di acquisto del complesso di beni al prezzo di euro 33.000,00 oltre oneri accessori, da pagarsi alla sottoscrizione del rogito di compra/vendita, con deposito della cauzione pari al 10% di euro 3.300 (tremilatrecento/00) eseguito in data 24/04/2025 tramite bonifico bancario CRO 0125042495303910 a fronte della quale il Comitato Creditori si era espresso con parere favorevole;

- che a seguito di osservazioni della S.S.V.Ill.ma, nonché di nuovi contatti con altro soggetto interessato, intervenuti nel frattempo, la scrivente ha invitato l'offerente a riconsiderare la proposta, invito a seguito del quale in data 1.8.2025 è pervenuta dalla medesima società a mezzo Pec una rinnovata offerta irrevocabile di acquisto del lotto in oggetto al prezzo di euro 42.000,00 oltre oneri accessori, da pagarsi alla sottoscrizione del rogito di compra/vendita, con deposito della cauzione pari al 10% per complessivi euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) così eseguito:

- che nel programma di liquidazione approvato dal Comitato Creditori e dichiarato esecutivo da S.S.Ill.ma in data 28/10/2013, veniva prevista una vendita a mezzo procedura competitiva, anche dei singoli Lotti da realizzare attraverso gara competitiva con invito a offrire e/o sulla base di un'eventuale proposta irrevocabile di acquisto;

- che ha presentato offerta irrevocabile di acquisto per il lotto 2 "Montebeni" di cui al precedente all.to 2, a mezzo PEC del 1 agosto 2025;

CONSIDERATO

Che la suddetta offerta di **euro 42.000,00 oltre oneri accessori**, seppur inferiore alla valutazione redatta dal perito nominato, è sufficiente a coprire le spese maturate ad oggi

per il complesso di beni in oggetto, quali Consorzio di Bonifica, con conseguente minor esborso economico per indire nuove aste in cui al lotto in questione sarebbe attribuita un'offerta base di euro 40.222(riduzione del 20% del valore precedente)inferiore all'offerta irrevocabile ricevuta, che andrebbe a sua volta quale base di partenza per una ulteriore gara competitiva;

che le condizioni di pagamento prevedono l'intero saldo corrisposto al momento della compravendita,

che non si è ritenuto chiedere nuovamente il parere del Comitato Creditori in quanto già espresso parere positivo sulla precedente offerta: essendo questa migliorativa(+27%) si è considerata efficace la precedente autorizzazione;

quanto sopra premesso la scrivente

CHIEDE

di essere autorizzata ad accogliere l'offerta irrevocabile di acquisto presentata dalla
con sede

avente procedendo, in conformità a quanto esposto nel programma di liquidazione, a una gara con procedura semplificata con invito a presentare offerte migliorative, secondo le modalità meglio descritte nell'avviso di gara in allegato, dando pubblicità della gara con le seguenti modalità:

- portale vendite pubbliche
- sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicità diretta a mezzo pec/mail a soggetti operanti nel medesimo settore in numero

non inferiore a 10.

Con la massima osservanza

Firenze, 18/08/2025

Il Curatore

Dott.ssa Francesca Pirrelli



Allegati:

- 1) Ultimo avviso Asta di vendita del 5.2.2025 andata deserta
- 2) Offerta irrevocabile di acquisto;
- 3) Bonifici ricevuti
- 4) Pareri CC
- 5)Bozza invito a offrire



