



Tribunale di Arezzo

CONCORDATO PREVENTIVO 2/2025

GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Turturro

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: dott.ssa Maria Cristina Biondini

AVVISO DI RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE

FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DEL LOTTO N. 9 (micro lotto 5c+7B2+ ex viabilità)
TERRENO EDIFICABILE LOTTIZZAZIONE "CARBONAIA" Arezzo (AR)

La sottoscritta **dott.ssa Maria Cristina Biondini** con studio in Arezzo Via Fonte Veneziana n. 8, nella propria qualità di liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo intestata a TEXTURA S.P.A con sede in Castiglion Fibocchi (AR) Via Vecchia Aretina n. 1 c.f. e p.iva 00088790514

P R E M E S S O

- che con sentenza emessa in data 3 luglio 2025 e depositata il 7 luglio 2025, il Tribunale di Arezzo ha omologato il concordato preventivo n. 2/2025, nominando Liquidatore Giudiziale la dott.ssa Maria Cristina Biondini;
- che, la predetta società in concordato è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel comune di Arezzo. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale, geom. Marco De Giudici, datata 16 gennaio 2025 e sua integrazione del 27 ottobre 2025, depositate presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Arezzo ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che in data 24 marzo 2023, in epoca antecedente al deposito della domanda di accesso alla procedura di concordato preventivo, la società aveva stipulato un preliminare di vendita avente ad oggetto **il Lotto 9 (micro lotto 5c+7B2+ ex viabilità) in cui il prezzo della compravendita veniva pattuito in complessivi €. 2.986.100,00 (duemilioninovecento ottantasemilacento/00) oltre Iva** da corrispondersi contestualmente alla stipula del rogito definitivo, lotto dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto



Tribunale di Arezzo

stimatore della procedura geom. Marco De Giudici ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che la vendita posta in essere in esecuzione del concordato omologato sono effettuate ai sensi dell'art. 114 -bis del c.c.i.i. nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza e pubblicità, il Tribunale dispone che dell'offerta sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte ai sensi dell'art. 91 c.c.i.i.;

- considerato che c'è stata una proroga del contratto preliminare di vendita avente ad oggetto l'obbligo di concludere la vendita entro il 30-09-2026 con la stipula dell'atto notarile definitivo entro i 30 giorni successivi;

- che la vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano anche in relazione alla situazione urbanistica e edilizia, con esclusione della garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., eventuali difformità, oneri o vincoli non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili relative alla presentazione del presente invito ad offrire, alle informazioni generali sulla procedura:

➤ Tel.: 0575/350200;

➤ Mail : biondini@cassaieassociati.it

- che tale proposta è stata autorizzata dagli organi della Procedura.

Tutto ciò premesso,

RENDE NOTO

che intende acquisire offerte/manifestazioni di interesse presentando **OFFERTE MIGLIORATIVE** rispetto al prezzo offerto ed oggetto di contratto preliminare di vendita sopraindicato, finalizzato all'acquisto del **Lotto 9 (micro lotto 5c+7B2+ ex viabilità)** in cui **il prezzo della compravendita veniva pattuito in complessivi €. 2.986.100,00 (duemilioninovecentottantaseimilacenti/00) oltre Iva**

INVITA



Tribunale di Arezzo

tutti i possibili interessati a far pervenire la propria offerta/manifestazione di interesse, corredata di marca da bollo di €. 16,00, redatta in unico originale ed in lingua italiana, in busta chiusa, entro

le ore 12:00 del giorno mercoledì 09 settembre 2026

- presso lo studio del Liquidatore Giudiziale sito in **Arezzo** (AR), Via Fonte Veneziana n. 8, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo biondini@cassaieassociati.it o telefonicamente al seguente numero 0575/350200.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 9

Terreni lottizzazione "Carbonaia" - Arezzo (AR)

I terreni si collocano all'interno di un più ampio comparto produttivo in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia assoggettato a convenzioni urbanistiche.

Il comparto produttivo si trova in posizione strategica e si presta all'insediamento di attività di logistica, in quanto dista circa quattro chilometri dal casello autostradale e ad una distanza pressoché identica dell'abitato di Arezzo.

Nello stato dei luoghi, pur trovandosi all'interno della lottizzazione già in parte urbanizzata, i terreni versano in stato di abbandono e sono sovrastati da una fitta e rigogliosa vegetazione arborea di tipo spontaneo.

Lotto 9 - (Micro-lotto 5c + 7b2 + ex viabilità VII° stralcio) Terreni oggetto di delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 31 ottobre 2024.

Gli stessi sono accessibili da via Guglielmo Weber e via Giacomo Konz (da cui ha l'accesso), la superficie catastale delle particelle della società spa è pari a mq. 32.797 corrispondenti ad una capacità edificatoria di mc 104.513.

Identificazione Catastale

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

1. F. 28/B P. 461 Edificabile 1156 mq.
2. F. 28/B P. 464 Edificabile 132 mq.



Tribunale di Arezzo

3. F. 28/B P. 552 Edificabile 5496 mq
4. F. 28/B P. 556 Edificabile 180 mq
5. F. 28/B P. 558 Edificabile 116 mq.
6. F. 28/B P. 560 Edificabile 44 mq.
7. F. 28/B P. 562 Edificabile 98 mq.
8. F. 28/B P. 407 Edificabile 27 mq.
9. F. 28/B P. 525 Edificabile 6053 mq
10. F. 28/B P. 528 Edificabile 15434 mq.
11. F. 28/B P. 565 Edificabile 480 mq.
12. F. 28/B P. 568 Edificabile 413 mq.
13. F. 28/B P. 403 Edificabile 2139 mq.
14. F. 28/B P. 415 Edificabile 261 mq.
15. F. 28/B P. 473 Edificabile 768 mq.

Inquadramento urbanistico

L'area fa parte del Piano Particolareggiato "La Carbonaia" adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale di Arezzo con delibera del consiglio n° 165 del 13 giugno 1996 e successiva delibera 332 del 27 novembre 1996.

Successivamente, con atto a rogito del notaio Pantani di Arezzo (repertorio n. 89.330), del 9 novembre 2000, è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Arezzo e il Consorzio per la progettazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria facenti parte del Piano particolareggiato.

Con successivo atto a rogito del notaio Pantani, (repertorio n.107.948), del 29 settembre 2003 è stata sottoscritta la modifica della sopra citata convenzione.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 144 del 15 dicembre 2006 è stata approvata la variante relativa alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.



Tribunale di Arezzo

Con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 13 dicembre 2014 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26 giugno 2019 è stata approvata la variante alle NTA del Piano Particolareggiato.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 31 ottobre 2024 è stata approvata l'attuale variante alle NTA del Piano Particolareggiato.

Alcune aree sono state oggetto di presentazione presso l'Amministrazione Comunale ufficio urbanistica del territorio delle seguenti pratiche:

- Pratica Urbanistica n. 0008/2013 del 21 gennaio 2013 (inerente la riorganizzazione del lotto 9)

- Pratica Urbanistica n. 0005/2016 del 25 maggio 2016 (inerente la suddivisione del lotto 9)

A seguito dell'approvazione del Piano Operativo Comunale (entrato in vigore il 15 Aprile 2022), i terreni hanno mantenuto la loro vocazione edificatoria con i seguenti standard:

Destinazione consentite: attività produttive, attività artigianali, attività di servizio alle imprese, attività di deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca e attrezzature e aree di servizio e di supporto alle attività produttive della zona.

- Distanza dai confini: ml. 6,00.

- Distanza dai fronti strada: ml. 13,00.

Inquadramento Edilizio

L'area è stata oggetto di presentazione di titoli edilizi presso l'Ufficio Edilizia dell'Amministrazione Comunale, atti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; di cui rispettivamente:

- Pratica Edilizia n. 2572/2001 del 09 Luglio 2001 (provvedimento PRO/0/2002/243 del 8 maggio 2002)

- Pratica Edilizia n. 3847/2004 del 10 Novembre 2004 (provvedimento PRO/0/2005/427 del 14 settembre 2005)

- Pratica Edilizia n. 2055/2006 del 31 maggio 2006 (provvedimento PRO/0/2006/208 del 20 giugno 2006)

- Pratica Edilizia n. 2807/2007 del 13 luglio 2007 (provvedimento PRO/0/2007/186 del 18 settembre 2007)

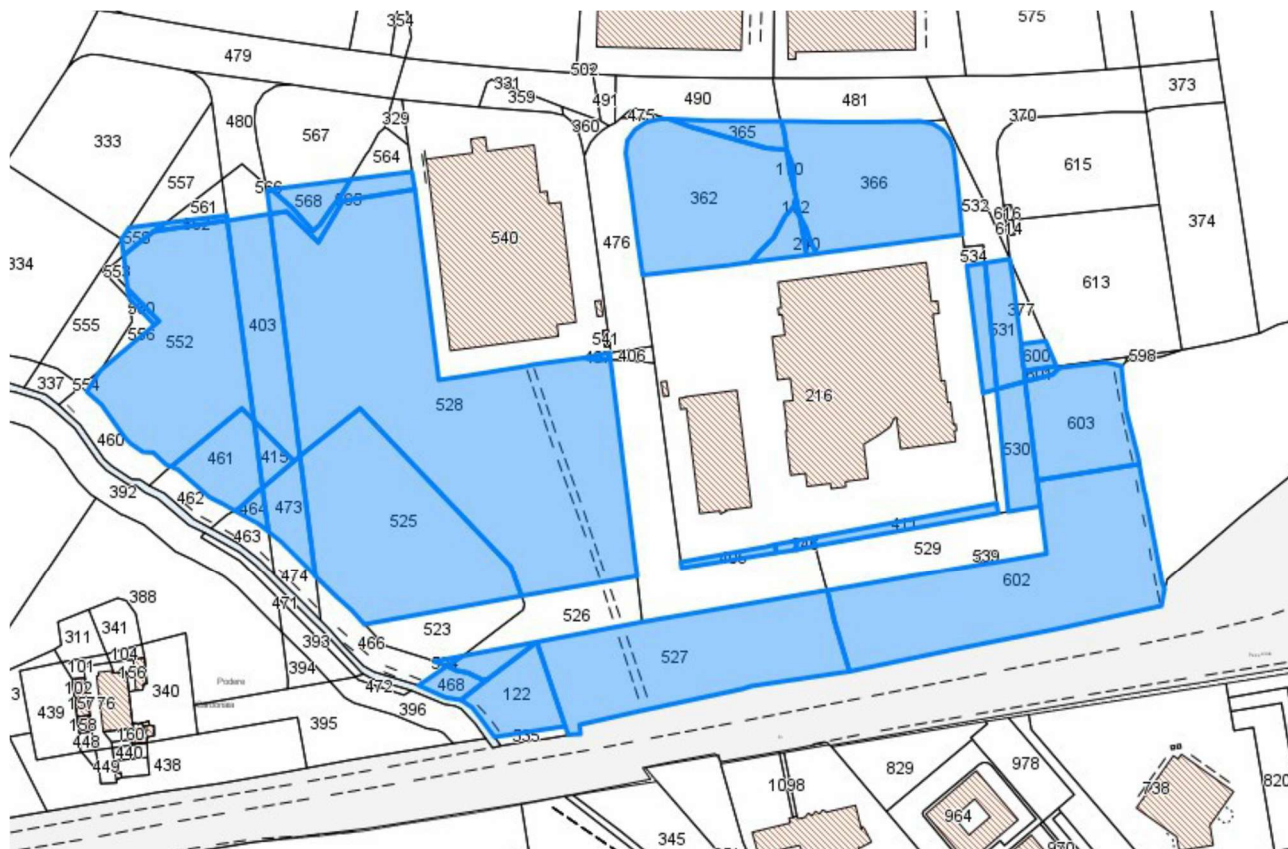
- Pratica Edilizia n. 4752/2008 del 18 dicembre 2008

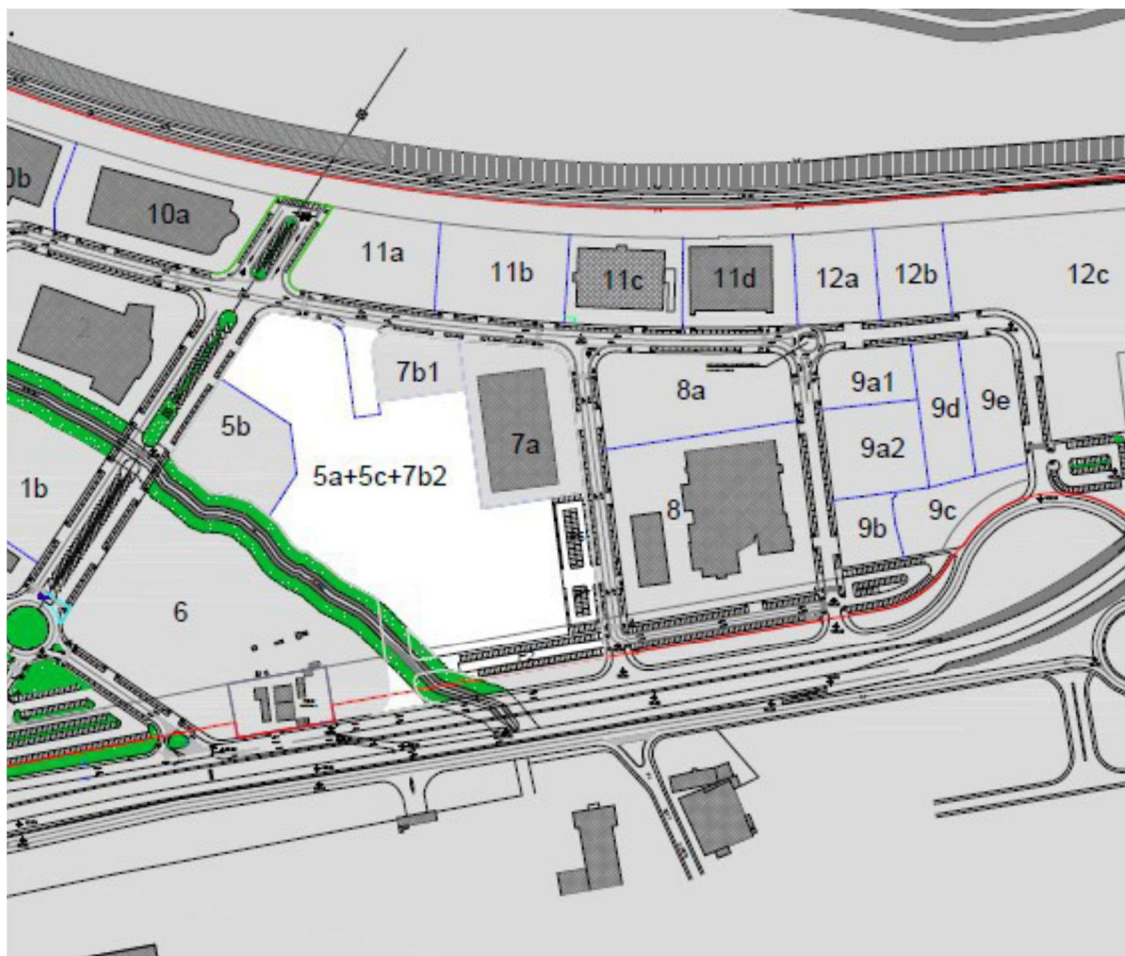
Invito ad offrire



Tribunale di Arezzo

- Pratica Edilizia n. 3446/2009 del 9 settembre 2009 (provvedimento PRO/x/2009/142 del 23 dicembre 2009)
- Pratica Edilizia n. 1121/2018 del 18 aprile 2018.





DETERMINA

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Chiunque, tranne il soggetto in concordato, potrà presentare offerta, che dovrà essere cauzionata, pertanto dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore **al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione intestato a **"Concordato preventivo TEXTURA SPA N. 2/2025 Tribunale di Arezzo"** (a pena di invalidità dell'offerta);

L'offerta può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. e **dovrà essere superiore** a quello della proposta irrevocabile di acquisto indicata nel presente avviso.

Tutta la documentazione, sotto elencata dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

Invito ad offrire



Tribunale di Arezzo

- Tribunale di Arezzo – Concordato preventivo n. 2/2025 Offerta irrevocabile di acquisto – termine presentazione offerta 09/09/2026.

Il Liquidatore Giudiziale, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che **dovrà essere superiore** alla somma di euro €. **2.986.100,00 (duemilioninovecentottantaseimilacenti/00)** il prezzo offerto sarà considerato al netto di imposte ed oneri aggiuntivi necessari per il trasferimento dei beni (IVA, oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli, oneri notarili ed altri oneri fiscali);
- l'assegno circolare non trasferibile non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (a pena di invalidità dell'offerta);
- copia **dell'invito ad offrire** siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. intervenendo all'atto notarile di compravendita);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenne;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;
- l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

(se l'offerente è persona giuridica)



Tribunale di Arezzo

- copia **dell'invito ad offrire** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data di presentazione dell'offerta) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi sopra indicati se ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'invito ad offrire.

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Scaduto il termine per il deposito delle offerte come sopra indicato, il Liquidatore Giudiziale in data **mercoledì 09 settembre alle ore 12:15**, quale giorno fissato per l'esame delle offerte, presso il proprio studio sito in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8, procederà così, alla verifica delle offerte pervenute in via cartacea, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

In base a quanto disciplinato dall'art. 91 c.c.i.i che prevede, quando il concordato comprende un'offerta irrevocabile da parte di un soggetto già individuato e avente ad oggetto il trasferimento in suo favore di specifici beni a titolo oneroso, il tribunale o il giudice delegato dispone che dell'offerta stessa sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti, con precisazione che, se pervengono manifestazioni di interesse, il tribunale o il giudice delegato dispone con decreto l'apertura della procedura competitiva.

Qualora non siano pervenute ulteriori offerte concorrenti e migliorative entro il termine perentorio assegnato, la procedura competitiva non si aprirà e l'offerta del promissario acquirente si consoliderà.



Tribunale di Arezzo

Nell'ipotesi pervengano più offerte, il Giudice Delegato disporrà con decreto l'apertura della vera e propria gara competitiva e ammettendo tutte le offerte formalmente conformi alle prescrizioni del bando alla fase successiva che prevede una gara ristretta volta all'aggiudicazione, che verrà promossa successivamente alla scadenza del termine concesso agli interessati alla formulazione di proposta di acquisto del lotto in parola, con la convocazione del primo offerente e degli altri proponenti che dovranno comparire presso lo studio del liquidatore giudiziale sito in Arezzo (AR) Via Fonte Veneziana n. 8, in data **15 settembre 2026 alle ore 12.00**, ove si provvederà secondo le modalità di seguito indicate.

Sulla base dell'offerta più alta, si procederà alla gara, alla quale potranno partecipare gli offerenti, compreso gli offerenti indicati in premessa, con tempo massimo per ciascun rilancio di centoventi secondi e con rilanci nella misura minima di:

- **€. 20.000,00 (euro ventimila/oo).**

Il lotto verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di centoventi secondi e ogni volta si parte da zero.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il bene verrà assegnato provvisoriamente al primo offerente (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi pari o inferiori all'ammontare dell'offerta ricevuta indicata nel presente avviso.
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale.

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta in conto prezzo; le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituite, mediante riconsegna dei relativi assegni circolari, al termine della gara o, in caso di mancata apertura della gara, subito dopo l'esame delle offerte.



Tribunale di Arezzo

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, e spese comunque connesse all'aggiudicazione, spese di registrazione incluse.

Nel caso in cui la gara si concluda con l'aggiudicazione ad un soggetto diverso dall'originario promissario acquirente di cui al preliminare di vendita del 24 marzo 2023, in base all'articolo 91, comma 8, c.c.i.i. come richiamato dall'art. 114- bis c.c.i.i. lo stesso ha diritto al rimborso delle spese e dei costi sostenuti per la formulazione dell'offerta, entro il limite del tre per cento in essa indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, oltre iva e oltre l'importo comunicato dal Liquidatore Giudiziale a titolo di spese, diritti oneri conseguenti il trasferimento entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione sarà definitivamente incamerata dalla procedura, salvo il risarcimento del maggior danno.

Che, fatta salva la verifica ed il rispetto delle legittime condizioni di legge, il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante contratto di compravendita che sarà concluso per atto pubblico a ministero di notaio scelto dalla procedura dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal liquidatore giudiziale quali spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse e le imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; successivamente alla stipula dell'atto di compravendita, il giudice delegato alla procedura ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relativi ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 114 comma 4 del c.c.i.i..

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Liquidatore Giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità del presente documento:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";

A V V E R T E N Z E



Tribunale di Arezzo

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista 217 comma 1 del c.c.i.i..

La mera pubblicazione dell'invito ad offrire non costituisce proposta irrevocabile di acquisto né offerta al pubblico, né impegnerà in alcun modo il liquidatore giudiziale a contrarre con gli offerenti.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Arezzo, 13 luglio 2026.

Il Liquidatore Giudiziale

dott.ssa Maria Cristina Biondini

Allegati:

- *perizia valutativa geom. Marco De Giudici;*
- *preliminare di vendita del 24/03/2023*
- *proroga preliminare di vendita del 22/02/2024*