

# TRIBUNALE DI PISTOIA

**Fallimento R.F. 75/2019**

**Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Curci**

\*\*\*

## **Invito ad offrire per acquisto con procedura competitiva**

Il sottoscritto Dott. Francesco Federighi, Curatore del fallimento R.F. 75/2019, con studio in Pistoia, Via Ripa Castel Traetti 1, tel. 0573-1944747, email: francesco.federighi@gmail.com,

### **informa**

di aver ricevuto un'offerta irrevocabile di €. **2.500,00 (duemilacinquecento,00)** per l'acquisto dell'intera proprietà di quanto segue.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito all'interno di via della Libertà, Quarrata (PT), confinante con il nucleo abitativo, di superficie catastale pari a mq. 380, con presenza di piccolo manufatto ad uso ripostiglio in pessime condizioni e ad oggi da demolire in quanto completamente abusivo.

Il bene è indicato quale **LOTTO N. 2** nella perizia redatta dal tecnico Geom. Andrea Mariani.

### **Dati catastali**

Identificato al catasto Terreni del comune di Quarrata:

- Fg. 22, Part. 657,

## **Normativa urbanistica**

Il terreno ricade in Z.T.O., porzione con destinazione, “Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento” disciplinato all’art. 49, sottozona TS2 “I Tessuti Storici” disciplinato all’art. 51 delle N.T.A, e porzione in Z.T.O. “Vpreg Aree a verde di particolare pregio” disciplinato all’ art.74 delle N.T.A., allegate al vigente P.O., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Quarrata n° 61 del 24.07.2020. Vedi C.D.U. che si allega dal Comune di Quarrata.

## **Per una più dettagliata disamina si rimanda alla perizia estimativa.**

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** il bene risulta libero, ad eccezione dei gravami specificati in perizia che saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura fallimentare. Ciò avverrà dopo il pagamento del saldo prezzo e la stipula dell’atto notarile di trasferimento.

L’offerta predetta è stata debitamente cauzionata, nella misura di €. 2.500,00 (duemilacinquecento,00).

\*\*\*\*\*

Si invita chiunque interessato a far pervenire, entro il 05.03.2025, esclusivamente all’indirizzo PEC ptf752019@procedurepec.it, offerte irrevocabili di acquisto di importo non inferiore ad €. 2.500,00 (duemilacinquecento,00) relative al bene sopra descritto; nell’offerta si dovrà specificare che il bene di interesse è indicato quale Lotto 2, Catasto Terreni Quarrata Foglio 22 particella 657.

L’offerta dovrà pervenire da un valido indirizzo PEC, pena la sua inammissibilità; dovrà inoltre essere allegata copia di bonifico bancario di almeno €. 2.500,00 (duemilacinquecento,00) effettuato a beneficio della procedura sul conto intestato a “**Proc. Fall. n. 75/2019 R.F.**” con causale “**Offerta irrevocabile lotto 2 versamento cauzione**”.

L’IBAN sul quale effettuare il predetto versamento è: IT38D0842513800000031448046.

**Qualora entro le ore 12:00 del giorno 04.03.2025 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente predetto, la manifestazione di interesse all'acquisto sarà considerata inammissibile. Anche qualora l'importo versato a titolo di cauzione sia inferiore ad €. 2.500,00 (duemilacinquecento,00), la manifestazione di interesse all'acquisto non sarà accettata.**

**In caso di ricezione di una o più offerte irrevocabili, il sottoscritto predisporrà un bando di gara contenente il regolamento da seguire per la partecipazione all'asta, che sarà svolta in modalità fisica sincrona presso lo studio dello scrivente, in data da determinarsi.**

Il regolamento della gara terrà conto, per quanto possibile, delle caratteristiche standard delle vendite competitive immobiliari poste in essere nel circondario del Tribunale di Pistoia.

Si anticipa che il saldo del prezzo di aggiudicazione che risulterà all'esito dell'eventuale gara dovrà essere corrisposto entro 15 giorni dal termine della gara stessa, pena la decadenza dell'aggiudicatario e la conseguente definitiva perdita della cauzione prestata; ciò anche se il rogito notarile di vendita fosse previsto in data successiva.

La cauzione sarà restituita ai soggetti non aggiudicatari.

\*\*\*\*\*

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, dopo il rogito notarile di vendita.

\*\*\*\*\*

**La manifestazione di interesse all'acquisto dovrà contenere:**

- Esplicita indicazione circa la sua irrevocabilità, pena l'inammissibilità dell'offerta;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- **il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad €. 2.500,00 (duemilacinquecento,00);**
- **l'esplicita indicazione che il saldo prezzo verrà effettuata entro 15 giorni dalla gara che la procedura indirà tra i vari offerenti, anche qualora il rogito notarile sia fissato successivamente a tale termine.**
- l'importo versato a titolo di cauzione, che come detto **non dovrà essere inferiore ad €. 2.500,00;**
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

\*\*\*\*\*

**Il trasferimento della proprietà del bene, da porre in essere all'esito del procedimento competitivo che sarà oggetto di regolamento comunicato alle parti, avverrà tramite atto pubblico redatto davanti ad un Notaio, scelto congiuntamente dalla procedura e dall'aggiudicatario. Contestualmente alla stipula dell'atto notarile, l'aggiudicatario dovrà corrispondere tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, etc...). Tutte le spese e gli oneri connessi al rogito saranno corrisposte direttamente al Notaio.**

**Il saldo prezzo, come già evidenziato, andrà invece corrisposto entro 15 giorni dalla conclusione della gara che si terrà tra gli eventuali offerenti, tramite bonifico sul conto corrente della procedura, indipendentemente dalla data fissata per il rogito. L'importo del saldo prezzo sarà calcolato detraendo dal valore di aggiudicazione quanto già versato a titolo di cauzione.**

Graveranno altresì sull'acquirente tutte le spese notarile da sostenere per il rogito, compresa la predisposizione di eventuali certificazioni o altra documentazione tecnica.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare ceduta verrà effettuata ai sensi della previgente Legge fallimentare, previa ordinanza del Giudice Delegato, e sarà posta in essere a spese e cura della procedura successivamente alla vendita, nei termini di legge e nel rispetto della tempistica prevista per tali operazioni.

Le uniche spese a carico della procedura sono quindi quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, o su altro conto corrente all'uopo indicato, i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, anche in questo caso nel termine di quindici giorni dalla data della gara, salvo dispensa del sottoscritto Curatore nel caso tali diritti risultino poi non da corrispondere.

**Il mancato versamento nei predetti termini comporterà l'impossibilità di rogitare l'atto di compravendita con decadenza dell'aggiudicatario.**

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione.

\*\*\* \*\*

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Curatore Dott. Francesco Federighi (francesco.federighi@gmail.com; 0573-1944747).

Pistoia, 22 gennaio 2025

Il Curatore

Dott. Francesco Federighi

