

13/02/2025

Dott.ssa Giovanna Furiesi

Dottore commercialista

Via Modenese n. 101 - 51100 PISTOIA

TEL. 0573/31651 - FAX 1782761038

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Concorsuale

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci.

Fallimento R. F. n. 41/20.

Comitato dei Creditori: non costituito.

Oggetto: Istanza di vendita di beni immobili.

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Furiesi, curatore del fallimento di cui in epigrafe,

PREMESSO

- che nel fallimento è caduto un complesso immobiliare, situato in Via Gramsci n. 60 a Chiesina Uzzanese (PT), costituito da un fabbricato ad uso industriale e due terreni limitrofi (costituenti il Lotto n.1) e un immobile costituito da una civile abitazione da terra a tetto con la relativa pertinenza, situati in Via Leonardo da Vinci n.c. 7/c a Buggiano (PT)(costituenti il Lotto n.2);
- che il perito, architetto Alessandro Baldi, nominato con decreto del 03/12/20, ha provveduto a depositare in Cancelleria la perizia di stima in data 03/05/21;
- che la curatela, in data 31/12/20, ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 L.F., alla notifica dell'estratto della sentenza di fallimento alla competente Conservatoria dei RR.II.;



- che, in data 16/02/22, è stato esperito un **primo** tentativo di vendita, andato deserto, per il Lotto 1) prezzo di stima di € 429.000,00 ed offerta minima di € 321.750,00 e per il Lotto 2) prezzo di stima di € 140.000,00 ed offerta minima di € 105.000,00;
- che, in data 30/06/22, è stato esperito un **secondo** tentativo di vendita, andato deserto, per il Lotto 1) al prezzo di stima di € 322.000,00 ed offerta minima di € 241.500,00 e con aggiudicazione del Lotto 2) al prezzo di € 78.750,00 (offerta minima);
- che, in data 08/07/22, è stata depositata un'offerta migliorativa di acquisto relativa al Lotto 2), nel termine di 10 giorni dalla vendita per un prezzo superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione;
- che la vendita del Lotto 2) è stata sospesa e, con decreto del 11/07/22, è stata annullata l'aggiudicazione;
- che, in data 16/11/22, è stato esperito un **terzo** tentativo di vendita, andato deserto, per quanto riguarda il Lotto 1) al prezzo base di € 242.000,00 ed offerta minima di € 181.500,00 e con aggiudicazione del Lotto 2) al prezzo di € 90.000,00 (offerta minima);
- che in data 23/11/22, è stata depositata un'offerta migliorativa di acquisto relativa al Lotto 2), nel termine di 10 giorni dalla vendita, per un prezzo superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione pari ad € 100.000,00;
- che la vendita del Lotto 2) è stata sospesa ed è stata annullata l'aggiudicazione, con decreto del G.D. del 28/11/22;
- che, in data 17/05/23, è stato esperito un **quarto** tentativo di vendita, andato deserto, per quanto riguarda il Lotto 1) al prezzo base di € 182.000,00 ed offerta minima di € 136.500,00 e con aggiudicazione del Lotto 2) al prezzo di € 100.000,00;
- che, in data 05/12/23, è stato emesso il decreto di trasferimento n.162/2023, relativo alla vendita del Lotto 2);



- che, in data 07/02/24, è stato esperito un **quinto** tentativo di vendita, andato deserto, per il Lotto 1) al prezzo base di € 136.500,00 ed offerta minima di € 102.375,00;
- che, in data 10/07/24, è stato esperito un **sesto** tentativo di vendita, andato deserto, per il Lotto 1) al prezzo base di € 102.500,00 ed offerta minima di € 97.375,00;
- che, in data 12/02/25, è stato esperito un **settimo** tentativo di vendita, andato deserto, per il Lotto 1) al prezzo base di € 97.500,00 ed offerta minima di € 92.625,00;
- che la sottoscritta ritiene opportuno procedere ad un ottavo tentativo vendita del bene, identificato in perizia al Lotto 1), tramite procedura di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, in conformità al programma di liquidazione depositati in data 09/05/21, approvato dalla S.V.Ill.ma in data 10/05/21, ed al decreto della S.V.Ill.ma del 28/11/22 (*cf.* pag. 11 della bozza di avviso di vendita in allegato);

ESPONE

alla S.V.Ill.ma che potrebbe essere effettuato un ottavo tentativo di vendita dei seguenti beni immobili (rinviando alla relazione peritale dell'arch. Baldi per la loro migliore identificazione e descrizione):

LOTTO 1:

Il lotto è costituito dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.
- **Bene n. 2** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.
- **Bene n. 3** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.



BENE N. 1

Diritti di piena proprietà su fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT), località Molin Nuovo - via Antonio Gramsci 60, piano T; si tratta di un opificio per la produzione della carta, ora inattivo, che ha una superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq occupati da fabbricati di varia tipologia e configurazione, la gran parte di essi in scadente stato di manutenzione. L'immobile ha, a suo servizio, una cabina elettrica privata ed un impianto antincendio collegato ad un pozzo artesiano, collocati in prossimità del confine ovest del bene.

L'immobile è libero.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Chiesina Uzzanese (PT), al Foglio 1, Part. 100, Categoria D1, rendita catastale 878,96.

BENE N. 2

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci, di superficie catastale totale di 3.385 mq, composto da una unica particella; il terreno è pianeggiante, ha una configurazione abbastanza regolare ed è, in parte, occupato da un canneto ed, in parte, incolto; ha la sua porzione sud occupata da una grande serra per colture florovivaistiche.

L'immobile è occupato da terzi in forza del contratto di affittanza agraria stipulato il 15 febbraio 2016, registrato a Pescia 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, per la durata dal 15/02/2016 al 14/02/2031, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta. Tuttavia, come rilevato dal CTU, il contratto è ultranovennale e non è stato trascritto; inoltre, il CTU ha stimato il bene considerandolo libero da vincoli di affitto, poiché il prezzo convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al “*giusto prezzo*” ex art. 2923 c.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese (PT), al Foglio 1, Part. 101, qualità seminativo arborato , reddito dominicale € 22,55, reddito agrario € 20,98, mq. 3385.

BENE N. 3

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci, di superficie catastale totale di 10.380 mq, composto da più particelle; il terreno ha una giacitura pianeggiante ed una configurazione geometrica molto irregolare, con accessibilità non buona da una strada privata, esercitando un diritto di passo su terreni di altra proprietà ed attraverso le superfici dei beni 1 e 2 del presente lotto. Sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino “Rio del Goricino”. Il terreno è occupato, in parte, da due grandi serre per le coltivazioni florovivaistiche

L'immobile è occupato da terzi in forza del contratto di affitto agraria stipulato il 15 febbraio 2016, registrato a Pescia 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, per la durata dal 15/02/2016 al 14/02/2031, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta. Tuttavia, come rilevato dal CTU, il contratto è ultranovennale e non è stato trascritto; inoltre, il CTU ha stimato il bene considerandolo libero da vincoli di affitto, poiché il prezzo convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al “giusto prezzo” ex art. 2923 c.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese (PT), Fg. 1, Part. 61, qualità seminativo, reddito dominicale € 6,15, reddito agrario € 6,20 mq.1000 - Fg. 1, Part. 64, qualità prato, reddito dominicale € 0,82, reddito agrario € 0,57 mq. 550- Fg. 1, Part. 65, qualità canneto, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario € 0,37 mq. 160 - Fg. 1, Part. 99, qualità per porzioni, vedi visura, mq. 7500 - Fg. 1, Part. 208, qualità prato, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,27 mq. 260 - Fg. 1, Part. 209, qualità bosco ad alto fusto, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario €



0,09 mq. 560- Fg. 1, Part. 211, qualità bosco ad alto fusto, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,05 mq. 350.

Valore di stima del LOTTO 1: € 429.000,00 (Euro quattrocentoventinovemila/00)

La pubblicità competitiva verrà realizzata secondo le seguenti modalità:

1. Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite tematiche delegate del Tribunale di Pistoia e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
3. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e reteaste.it;
4. Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Ciò premesso, visti gli artt. 104 ter, 107 e 108 L.F. e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato, **escludendo l'applicabilità dei poteri di sospensiva previsti dall'art. 107, 4° comma L.F.**, il sottoscritto curatore fallimentare

CHIEDE

che la S.V.Ill.ma Voglia autorizzare la vendita senza incanto dei beni immobili suddetti secondo le modalità e le condizioni di vendita indicate dal sottoscritto curatore nella bozza di avviso di vendita allegato.

Con osservanza.



Pistoia, 12/02/25

Il curatore fallimentare
Dott.ssa Giovanna Furiesi

Allegati:

1. Bozza dell'avviso di vendita
2. Estratto del programma di liquidazione

