

FALLIMENTO N. 41/2020 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci

Curatrice Fallimentare: Dott.ssa Giovanna Furiesi

Comitato dei Creditori: Non costituito

**INVITO A MANIFESTARE INTERESSE ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI DELLA
PROCEDURA.**

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Furiesi, con studio in Pistoia (PT), Via Attilio Frosini n.c. 13 (Tel.0573/23530, e-mail:dott.furiesi@gmail.com), nella sua qualità di curatrice fallimentare del fallimento di cui in epigrafe, al fine di svolgere attività preliminari di sondaggio del mercato sulla effettiva appetibilità dei beni e per predisporre, se del caso, la successiva procedura competitiva

INVITA

eventuali soggetti interessati a far pervenire manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni immobili di pertinenza del fallimento, come di seguito descritti ed identificati:

LOTTO UNICO

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.**

Opificio industriale inattivo per produzione della carta con superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq coperti da fabbricati di diverse tipologie, perlopiù in pessimo stato di

manutenzione. Dispone di area di pertinenza a servizio esclusivo. 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. Al complesso si accede attraverso una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. L'ultimo tratto del percorso attraversa anche il terreno contraddistinto come bene 2 del presente Lotto.

Situazione urbanistica e 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.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

In generale, si rileva che solo la porzione centrale del complesso, verosimilmente il nucleo originario (pesatura, deposito, officina e parte della produzione), presenta una corrispondenza parziale con i precedenti edilizi riscontrati; i restanti fabbricati risultano, invece, realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie, oppure sottoposti a interventi di ricostruzione o modifica privi di titolo abilitativo.

Il CTU ritiene non percorribile la eventuale regolarizzazione degli immobili in oggetto, soprattutto in considerazione di aspetti di sicurezza ed economicità.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

BENE n. 2

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.

Appezamento di terreno della 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. Al bene si accede da una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. La stessa strada si sviluppa nel suo ultimo tratto all'interno della superficie del terreno in oggetto, dividendolo; detto percorso consente, infatti, anche l'accesso al fabbricato industriale bene 1 del presente Lotto.

Situazione urbanistica e 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. Non sussiste corrispondenza catastale. L'accesso al bene avviene dalla via pubblica attraverso proprietà di terzi in forza di diritto di passo costituito con atto del Notaio Cleto Quirici del 22 gennaio 1963 (servitù a favore richiamata nell'atto di provenienza). Sul terreno insistono delle linee aeree (elettriche e altro) e pali di sostegno delle stesse. Il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: ricade solo per una piccola porzione in zona agricola, mentre in gran parte ha altre destinazioni: "zona V1.2 - verde urbano privato" (per la maggior consistenza); "zona P1.p - parcheggi pubblici di previsione"; viabilità di progetto.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Su una porzione del bene è stata installata una serra, per la quale non è stata reperita alcuna autorizzazione. Non si ritiene possibile la sua regolarizzazione, in quanto in contrasto con la destinazione urbanistica di zona (Verde Urbano e Parcheggio Pubblico di previsione).

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato da terzi in forza di un contratto di affittanza agraria registrato a Pescia 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappali 99 e 101 (porzione del Bene 3 e Bene 2, del Lotto 1), 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.

BENE n. 3

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.

Appezzamento di terreno agricolo, della 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; si rilevano, inoltre, altre porzioni coltivate e una zona a canneto lungo il corso d'acqua che confina il bene a nord.

Situazione urbanistica e 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 - Fig. 1, Part. 64, qualità prato, reddito dominicale € 0,82, reddito agrario € 0,57 mq. 550- Fig. 1, Part. 65, qualità canneto, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario € 0,37 mq. 160 - Fig. 1, Part. 99, qualità per porzioni, vedi visura, mq. 7500 - Fig. 1, Part. 208, qualità prato, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,27 mq. 260 - Fig. 1, Part. 209, qualità bosco ad alto fusto, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,09 mq. 560- Fig. 1, Part. 211, qualità bosco ad alto fusto, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,05 mq. 350. Non sussiste corrispondenza catastale. Le qualità catastali non corrispondono a quelle reali. I terreni hanno la seguente destinazione urbanistica: destinazione agricola "E6 - aree ad agricoltura specializzata florovivaistica".

Anche su questo terreno sono installate due serre di grandi dimensioni e, come per il bene 2, non è stato reperito alcun titolo abilitativo. A parere del CTU, si tratta di serre fisse e non temporanee, da intendere quali opere edilizie che alterano in maniera permanente l'assetto del suolo e, pertanto, la loro regolarizzazione impone la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il cui rilascio è subordinato al pagamento di una somma prevista per gli interventi edilizi (oneri) non inferiore ad € 1.000,00. Inoltre, data la notevole estensione dei manufatti, la corresponsione del doppio del contributo per oneri di urbanizzazione, determina una cifra talmente elevata da rendere sicuramente conveniente la rimessa in pristino dei luoghi.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato da terzi in forza di un contratto di affitto agraria registrato a Pescia il 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappali 99 e 101 (porzione del Bene 3 e Bene 2, del Lotto 1), 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. Il tutto come meglio descritto nell'allegata perizia immobiliare del CTU, a cui si rimanda per maggiori informazioni.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.

Saranno ritenute valide le offerte di importo complessivo non inferiore al prezzo di € 50.000,00 (EURO cinquantamila/00).

Si avverte che presso gli immobili in oggetto sono stati rinvenuti numerosi rifiuti (sfaldi di pelle, fustelle, lana di vetro, scarto da pulper, olii esausti), accumulati prima della dichiarazione di fallimento. La curatela ha provveduto a smaltire parte dei rifiuti presenti *in loco*; tuttavia,

ASTE GIUDIZIARIE

rimane da smaltire materiale residuo per un importo complessivo stimato di circa 36.000,00 euro, come indicato nel preventivo fornito da una società specializzata, in allegato. **Si precisa che tutti i costi relativi allo smaltimento di tali rifiuti e materiali residui presenti negli immobili, compresi quelli classificati come pericolosi per la salute pubblica, nonché i relativi oneri di bonifica saranno interamente a carico dell'acquirente.**

ASTE GIUDIZIARIE

§§§§§

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati.

Modalità di presentazione delle offerte:

ASTE GIUDIZIARIE

Gli interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, mediante offerta non vincolante, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lunedì 02 febbraio 2026, via P.E.C. al seguente indirizzo: ptf412020@procedurepec.it**, e dovranno indicare nell'oggetto: **“Manifestazione di interesse d'acquisto Fallimento n. 41/2020 R.F. Tribunale di Pistoia – Lotto Unico”**.

Contenuto dell'offerta:

1. la completa identificazione dell'offerente, unitamente ad un documento d'identità valido,
2. il prezzo offerto, in cifre e lettere;
3. la cauzione obbligatoria pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla “Procedura Fallimentare R.F. n. 41/2020 Trib. PT” al seguente IBAN: IT03Y0538713800000048021391;

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.

La pubblicità relativa al presente invito a manifestare interesse sarà effettuata tramite i seguenti canali di informazione immobiliare:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Inserimento dell'invito a manifestare interesse, del decreto di autorizzazione del G.D. e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it;
- Diffusione dell'invito a manifestare interesse all'acquisto attraverso il sistema "Rete Aste Real Estate" sui portali Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e reteaste.it.

§§§§§

La presente comunicazione è un invito a manifestare interesse e non comporta alcun vincolo/obbligo per la curatrice fallimentare e/o per la procedura fallimentare.

Il presente annuncio non costituisce proposta, nè offerta al pubblico, nè sollecitazione al pubblico risparmio, nè impegna in alcun modo la procedura, che si riserva a insindacabile giudizio dei suoi organi, le valutazioni delle offerte ricevute.

La curatela si riserva ogni più ampia facoltà, ove le manifestazioni/offerte dovessero essere ritenute congrue dagli organi della procedura, in merito alla predisposizione di una successiva procedura competitiva tra i soggetti interessati, stabilendo come base d'asta l'offerta con l'importo più elevato tra quelli ricevuti.

Gli interessati possono avere maggiori informazioni contattando la curatrice fallimentare Dott.ssa Giovanna Furiesi, con studio in Pistoia Via A. Frosini n.c. 13, tel. 0573/23530, e-mail: dott.furiesi@gmail.com, pec: ptf412020@procedurepec.it, e visionando il compendio pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Sono possibili visite dei beni immobili tramite prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Pistoia, 19 dicembre 2025

La curatrice fallimentare
Dott.ssa Giovanna Furiesi