TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale 4/2024

AVVISO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO MIGLIORATIVE

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Corsini, codice fiscale CRSFNC71T44G713H, Curatrice della liquidazione giudiziale 4/2024 pendente presso il Tribunale di Pistoia, a norma degli artt. 214 e 216 CCII,

PREMESSO

- che è pervenuta alla procedura offerta irrevocabile di acquisto per il prezzo complessivo di **euro 7.000,00** (settemila/00) dell'immobile di seguito indicato;
- che detta offerta risulta cauzionata per un importo pari al 10% del prezzo offerto;
- che è intenzione della Curatela porre in vendita detta unità immobiliare;

AVVISA

che viene posto in vendita l'immobile di seguito indicato di proprietà della società in liquidazione giudiziale;

INVITA

chiunque fosse interessato a presentare offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa rispetto a quella pervenuta ed avente ad oggetto l'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di un locale garage posto al piano primo sotto strada di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale sito in Anagni (FR) – Via Cerere Navicella, piano S1. E' ubicato in zona semi-periferica della città. E' accessibile direttamente dalla pubblica via per mezzo di un viale privato di uso comune con altri immobili. Non sono presenti in zona servizi. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il perito estimatore, nella propria relazione di stima, rileva quanto segue:

- la separazione con il locale garage contiguo (non oggetto della perizia) è rappresentata da pannelli metallici ancorati a secco sui pilastri e non coprono per intero l'altezza del locale;
- la presenza di attraversamenti a vista di condotte di scarico e di adduzione provenienti dai piani sovrastanti;
- uno stato di conservazione appena sufficiente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Frosinone:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Anagni

-Foglio 25, particella 399, sub 6, categoria C/6, piano S1, rendita catastale: euro 192,90

Situazione urbanistica e catastale:

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

Il fabbricato cui fa parte il bene oggetto della presente perizia è stato edificato in forza di una Licenza Edilizia risalente al 1968. Il progetto risulta autorizzato con verbale n. 2 del 1.4.1968, regolarmente riportato nei registri, ma all'interno degli archivi non è stata rinvenuta copia della relativa documentazione progettuale.

Non è stata rinvenuta dal perito documentazione che attesti il frazionamento del locale garage nella propria attuale conformazione, risultando la sola "divisione" a livello catastale, effettuata in data 3.4.2006. Pertanto, alla luce di ciò, il bene risulta privo della regolarità edilizia, riferita al "frazionamento" dell'originario locale garage (sub. 5) che ha generato il bene nella propria attuale conformazione (sub. 6).

Si evidenzia, riguardo alla possibilità di "sanatoria" dell'irregolarità riscontrata che, ricadendo l'immobile in zona "agricola" e non essendo, il proprietario dell'immobile, in possesso dei requisiti di cui all'art. 55 comma 4 della L.R. 38/99, non risulta ammissibile l'applicazione dell'art. 55 comma 3 bis della richiamata L.R.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Disponibilità del bene: libero da persone; si precisa che la Curatrice ha rilevato all'interno del fabbricato la presenza di beni mobili in stato di abbandono e rifiuti, il cui sgombero ed eventuale smaltimento è a cura e spese della parte aggiudicataria.

Oneri condominiali: non rilevati dal perito estimatore.

***

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno pervenire all'indirizzo pec PTLG42024@PROCEDUREPEC.COM entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 3.12.2026** specificando le generalità complete dell'offerente, il prezzo offerto, il termine del pagamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione) ed allegando la contabile del bonifico bancario non inferiore al 10% del prezzo offerto eseguito a titolo di cauzione sul conto corrente accesso a nome della procedura "LG 4/2024 Tribunale di Pistoia) presso BANCA ALTA TOSCANA IBAN IT51 K089 2213 8050 0000 0842946 – Causale: Cauzione lotto unico LG 4/2024 Trib. di Pistoia.

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà:

- essere irrevocabile e migliorativa rispetto a quella pervenuta ovvero di importo almeno pari ad euro 7.000,00 (settemila/00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- essere cauzionata in misura pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario a favore della procedura;
- contenere l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e 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;
- contenere l'indicazione dell'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 e l'indicazione del referente della procedura;
- indicare il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione** e non soggetto a sospensione feriale);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 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 che trasmette l'offerta a mezzo di casella di posta elettronica certificata

Nel caso di pluralità di offerenti per il giorno 4.12.2026 alle ore 15.00 sarà indetta una gara con base di partenza l'offerta più elevata che si terrà presso lo studio della Curatrice in Pistoia – Corso Giovanni Amendola n. 36.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di pluralità di offerte, l'offerente originario dovrà necessariamente partecipare alla gara in relazione al prezzo già offerto.

A parità di prezzo offerto la gara verrà effettuata a partire dall'offerta che (in ordine priorità):

- prevede un maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (uno) minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 500,00; trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la Curatrice procederà all'aggiudicazione all'ultimo offerente.

Il trasferimento dell'immobile avverrà con rogito notarile a spese dell'aggiudicatario; in quell'occasione l'aggiudicatario dovrà versare anche le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico, nella misura che gli verrà indicata dal Notaio incaricato (scelto congiuntamente dalla curatela e dall'aggiudicatario) così come resta a suo carico la redazione dell'attestato di prestazione energetica degli immobili, eventualmente necessario, ovvero eventuali ulteriori certificazioni e/o spese e documentazione di natura tecnica.

Se il saldo prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, una volta eseguita la vendita il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché alle iscrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli. Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dall'atto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, la Curatrice procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal Giudice Delegato.

Si precisa che gli oneri per lo sgombero ed eventuale smaltimento dei beni mobili/rifiuti che si trovano all'interno dell'immobile (come da documentazione fotografica allegata alla perizia predisposta dall'Arch. Marco Mastronardi) sono a cura e spese dell'aggiudicatario, accettando il medesimo l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche con riferimento al suo contenuto e non assumendo la procedura alcun obbligo in tal senso.

***

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita, nonché per maggiori informazioni relativamente alla regolarità e conformità urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione peritale predisposta dal Geom. Marco Mastronardi, con studio in Frosinone - Via Brighindi n. 156 (mail marcomastronardiarchitetto@gmail.com – tel. 347 6232644).

***

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita prenotando la visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della Curatrice, Dott.ssa Francesca Corsini, in Pistoia – Corso Giovanni Amendola n. 36 (Tel. 0573/24006; mail francesca.corsini@dottoricommercialistiassociati.com)

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite nel programma di liquidazione (per un periodo di almeno 30 giorni):

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

Pistoia, 20 ottobre 2026

La Curatrice

Dott.ssa Francesca Corsini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009