

**TRIBUNALE CIVILE DI PISTOIA**  
Concordato Preventivo n. 8/2013  
Giudice Delegato: dr.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci  
Liquidatore Giudiziale: dr.ssa Benedetta Burchietti

**VENDITA IMMOBILIARE**

**INVITO A OFFRIRE**

La sottoscritta dr.ssa Benedetta Burchietti - nella qualità di liquidatore giudiziale giusta autorizzazione alla vendita concessa dal Giudice Delegato in data 27 gennaio 2018 - comunica che, nell'ambito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F. finalizzata alla vendita degli immobili della procedura intestata, è posto in vendita il seguente bene immobile di proprietà della ditta interessata dalla detta procedura:

**LOTTO UNICO**

Compendio immobiliare sito in Quarrata, alla via Bologna nn. 42 e 44, composto al piano terra da magazzino ad uso artigianale/commerciale per attività complementari alla residenza ed al piano primo da appartamento ad uso civile abitazione, precisamente:

1. Unità immobiliare con accesso dal civico 42 di via Bologna, piano terra, destinata a magazzino, posta al piano terra, composto da un grande vano magazzino suddivisibile in tre zone, un locale ad uso ufficio, un vano tecnico ed un piccolo locale ad uso w.c. con accesso dalla centrale termica, della superficie commerciale complessiva di circa mq. 175 (centosettantacinque); all'interno della descritta unità immobiliare è presente una struttura soppalcata in ferro, eseguita in assenza di titolo abilitativo. Fanno parte dell'unità la corte esclusiva frontale individuata dal Mappale 674, della superficie complessiva di circa mq. 136 e la corte esclusiva tergale individuata dai Mappali 520 sub. 11 e 675, della superficie complessiva di circa mq. 66. Su di esso sono presenti alcuni manufatti precari in lamiera realizzati in assenza di titoli abilitativi.

Al C.F. del Comune di Quarrata - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Pistoia di denuncia di variazione per ampliamento reg.ta al n. 3235/2003 del 19 giugno 2003 (prot. n. 87169) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 23 - Mapp. 452 sub. 1 graffato con Mappali 520 sub. 11, 674 e 675** - via Bologna n. 42, p. T - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. mq. 160 - Sup. Cat. totale mq. 203 - R.C. euro 297,48 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94);

2. Appartamento ad uso civile abitazione con accesso dal civico 44 di detta via Bologna, edificio 1, scala 1, posto al piano terra e primo. L'accesso all'unità abitativa si effettua attraversando una porzione del resede frontale e mediante l'ingresso in un vano scala di uso comune al magazzino si giunge al piano primo. L'abitazione è composta da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno dotato di caminetto a legna, una sala da pranzo con adiacente vano cucina, uno studio, un disimpegno, quattro camere, di cui una dotata di wc ad uso privato, e di un locale bagno con accesso diretto dal disimpegno. Completano la proprietà un terrazzo posto sul fronte dell'edificio con sviluppo sull'intera facciata, ed un ulteriore terrazzo più piccolo posto sul retro della proprietà con accesso dalla sala da pranzo. Superficie commerciale lorda circa mq. 175 - superficie dei terrazzi circa mq. 25 - superficie del vano scala per l'accesso all'appartamento circa mq. 10.

Al C.F. del Comune di Quarrata - a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Pistoia di denuncia di variazione per miglior esposizione grafica reg.ta al n. 3236/2003 del 19 giugno 2003 (prot. n. 87178) - esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 23 - Mapp. 452 - sub. 2** - via Bologna

n. 44, p. 1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. vani 8 - Sup. Cat. totale mq. 187 - R.C. euro 318,14 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94).

Dalla relazione del C.T.U., quanto alla conformità catastale, si rileva che:

- le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; nell'elaborato sono però presenti alcune imprecisioni che possono essere rettificate presentando all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pistoia una nuova scheda per migliore rappresentazione;
- in relazione al resede esclusivo frontale dell'unità 1 di cui al Mappale 674 sulla planimetria catastale è riportata una servitù di passo a favore del Mappale 452 sub. 2 - unità abitativa posta al primo piano; tale servitù non è menzionata in nessun atto di compravendita relativo ai beni in oggetto.

Dalla relazione del C.T.U., quanto alla situazione urbanistica, si rileva che:

\* da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata (PT) per il fabbricato sussistono i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 106/71 del 15 marzo 1972;
- Licenza Edilizia n. 44/79 del 14 marzo 1979, Pratica Edilizia n. 414/77;
- Variante alla Licenza Edilizia n. 44/79, Pratica Edilizia n. 153 del 24 giugno 1981 con rilascio da parte del Comune di Quarrata della Concessione edilizia n. 18 del 16 marzo 1985;
- In data 30 aprile 1986, per difformità edilizie fu presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, pratica edilizia n. 1918, a seguito della quale l'amministrazione comunale rilasciò la Concessione a Sanatoria n. 2039 in data 27 febbraio 1996.

\* per gli immobili in oggetto è verificata la sussistenza del certificato di abitabilità/agibilità;

\* all'interno dell'unità immobiliare 1 è presente una struttura soppalcata in ferro, eseguita in assenza di titolo abilitativo, pertanto tale struttura dovrà essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 65/2014 (accertamento di conformità). In alternativa tale struttura dovrà essere rimossa, ripristinando così l'originario stato dei luoghi conforme alla P.E. n. 1918/86 (condono edilizio);

\* secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, 5° variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 28/04/2014 ed in vigore dal 04/06/2014, gli immobili oggetto di perizia risultano inseriti in tessuto urbanistico TP1 tessuti produttivi non ordinati. In tale tessuto urbanistico le vigenti N.T.A. (art. 142 comma 3) ammettono tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso da quelli ammessi (ristrutturazione edilizia).

Dalla medesima relazione del C.T.U. si rileva altresì che non esiste il certificato di prestazione energetica dell'immobile (APE), ma considerate le caratteristiche costruttive, la conformazione planimetrica, l'esposizione e l'orientamento, gli esistenti impianti, le caratteristiche ed il grado di manutenzione degli infissi presenti e tutti i parametri necessari ad una valutazione qualitativa, senza entrare nel calcolo quantitativo del fabbisogno energetico dell'unità, l'unità sia collocabile in classe energetica "G" (salvo diversa risultanza derivante dal calcolo analitico del fabbisogno energetico globale n-ren).

STATO MANUTENTIVO: Sufficienti condizioni di manutenzione

STATO OCCUPAZIONALE: libero.

Si rileva che nel locale magazzino e nel resede fronte strada è altresì presente del materiale di rifiuto (vernici e solventi in fusti) che dovrà essere smaltito secondo le vigenti norme in materia di rifiuti speciali, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 346.500,00**

**OFFERTA MINIMA: EURO 259.875,00**

**OFFERTA IN AUMENTO: EURO 10.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14 giugno 2018 ore 12.00**

**ESAME OFFERTE: 15 giugno 2018 ore 9.30**

**TRATTAMENTO FISCALE VENDITA:**

**quanto al bene descritto al n. 1 (magazzino): trattamento tributario di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 art. 10 n. 8-ter, con facoltà della Procedura di optare per imposizione fiscale IVA; imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria (3%), imposta catastale (1%);**  
**quanto al bene descritto al n. 2 (civile abitazione): imposta di registro in misura proporzionale, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.**

**NOTAIO BANDITORE DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: DR. FRANCESCO D'AMBROSI con studio in Prato, viale della Repubblica n. 276 - tel. 0574/574609-10 - fax. 0574/511942 -mail fdambrosi@notariato.it;**

Il bene immobile succitato è meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio - che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione - redatta dal geometra Detti Simone e consultabile presso:

- \* lo studio della dr.ssa Burchietti Benedetta, in Pistoia Corso Gramsci n. 2;
- \* lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato viale della Repubblica n. 276;
- \* i siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it) e sul portale delle vendite pubbliche;

#### **rende noto**

che la gestione della procedura competitiva avverrà a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi mediante la "RETE ASTE NOTARILI - RAN", servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)),

#### **invita**

gli interessati all'acquisto dei beni sopra descritti a presentare offerte segrete irrevocabili di acquisto, entro e non oltre il 14 giugno 2018, nei termini perentori ed in conformità alle modalità indicate nel presente "invito ad offrire" e nel "disciplinare di vendita" allegato.

#### **Sintesi delle modalità di partecipazione alla vendita**

**(analiticamente specificate nel disciplinare di vendita)**

A) Gli interessati all'acquisto potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto – costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile – con le seguenti modalità alternative:



- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata all'indirizzo del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato (PO), 59100, viale della Repubblica 276, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;
- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano" – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno;
- offerta in formato digitale mediante registrazione – anche a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dell'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento.

Tali termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da considerarsi **perentori**. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

**L'offerta in formato cartaceo** deve essere inserita in una busta che, **a pena di esclusione**, deve essere chiusa e deve recare la dicitura "Offerta per la vendita del 15 giugno 2018 - C.P. 8/2013 - Tribunale di Pistoia. Resterà a cura del Notaio ricevente l'apposizione sulla busta dell'orario di deposito dell'offerta e del nome di chi deposita materialmente l'offerta.

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio Banditore resta ad esclusivo rischio del mittente.

**L'offerta in formato digitale** potrà essere formalizzata utilizzando una postazione informatica riservata resa disponibile dallo studio notarile dove esso offerente ha effettuato la registrazione.

A cura dell'offerente e **sotto pena di esclusione l'offerta dovrà contenere:**

- 1) offerta irrevocabile di acquisto – redatta **in carta semplice**, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente – con esatta indicazione di:
  - \* numero della procedura;
  - \* generalità dell'offerente, precisandosi che:
    - per le persone fisiche dovrà recare il nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale, lo stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale (precisandosi che qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge), il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;

- per le persone giuridiche e gli enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, ad eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, il recapito telefonico, il recapito telefax, l'indirizzo mail o l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale gli organi della procedura potranno effettuare le comunicazioni;
  - \* prezzo offerto per l'acquisto – indicato in cifre e lettere – precisando altresì che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
  - \* estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
  - \* eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni richieste, ove necessario;
- 2) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia società soggetta ad iscrizione) ovvero dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante altresì espressa indicazione dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero corredato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente; procura in originale, ove l'offerta sia presentata dal procuratore legale in nome e per conto del soggetto offerente;
  - 3) prova dell'avvenuta costituzione della cauzione a favore di "Tribunale di Pistoia - C.P. 8/2013", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto, mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Tribunale di Pistoia - C.P. 8/2013" da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana ovvero, alternativamente, di ricevuta del bonifico bancario, confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, effettuato a favore del c/c n. 103791 aperto a nome della Procedura presso la filiale Pistoia 1 della ViVal Banca, distinto con il Codice IBAN IT 41 W 08003 13801 000000103791. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico al termine delle operazioni di gara; le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari dagli organi della Procedura entro il termine di trenta giorni dalla data di esame delle offerte; in ogni caso le cauzioni saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento;
  - 4) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN – in caso di costituzione di cauzione mediante bonifico bancario – sul quale gli organi della Procedura potranno effettuare la restituzione della cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, negli altri documenti messi a disposizione dalla procedura, nel

presente invito ad offrire e nel relativo disciplinare di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, ovvero le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

E' ammessa l'offerta per persone, società e/o enti da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Gli organi della procedura, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere o fornire agli Offerenti chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

**B)** L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi presso il suo studio in Prato viale della Repubblica n. 276, il **giorno 15 giugno 2018 alle ore 9.30**; in tale luogo e data il Notaio Banditore procederà dinanzi agli intervenuti all'esame delle offerte di acquisto ed allo svolgimento dell'eventuale gara; gli offerenti che avranno effettuato la registrazione presso un Notaio Periferico potranno partecipare all'eventuale gara presso il medesimo Notaio Periferico, a condizione che abbiano effettuato espressa opzione a far ciò in sede di offerta.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

**C)** In presenza di più offerte valide sarà effettuata la gara tra gli offerenti dove l'offerta minima in aumento per ogni rilancio sarà pari ad euro 10.000,00.

**D)** Nel caso in cui l'unica offerta presentata o quella che risulterà più alta a seguito dello svolgimento della gara sia di importo inferiore al prezzo base, l'aggiudicazione sarà in ogni caso subordinata all'autorizzazione del Comitato dei Creditori della procedura.

**E)** Gli immobili possono essere visionati previa richiesta scritta inviata a mezzo mail all'indirizzo benedetta@studioburchietti.it oppure telefonando al n. 0573/21796.

Le attività di vendita relative al presente avviso sono in ogni caso regolate da quanto indicato nel **"Disciplinare per la vendita degli immobili acquisiti al C.P. 8/2013"**, consultabile presso:

- \* lo studio della dr.ssa Burchietti Benedetta, in Pistoia Corso Gramsci n. 2;
  - \* lo studio del Notaio Banditore dr. Francesco D'Ambrosi, in Prato viale della Repubblica n. 276;
  - \* i siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it) e sul portale delle vendite pubbliche;
- e che si intende qui integralmente riportato.

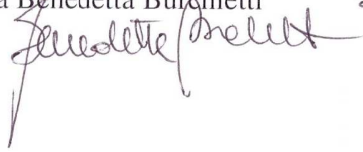


Concordato Preventivo n. 8/2013 – Tribunale di Pistoia - Invito a offrire

Pistoia, 13 aprile 2018

Il Liquidatore Giudiziale

dr.ssa Benedetta Burghietti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benedetta Burghietti', written over the typed name.