

TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO  
CONCORSUALE

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. NR 89/2024**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CURCI NICOLETTA

LIQUIDATORE: DOTT. META MARJUS

CON STUDIO IN PISTOIA VIA MARIOTTI 190

TEL. 0573/364553

PEC: [PTLG892024@PROCEDUREPEC.COM](mailto:PTLG892024@PROCEDUREPEC.COM)

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE DI ACQUISTO  
MIGLIORATIVE E IRREVOCABILI**

Il liquidatore della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe, Dott. Meta Marjus, comunica che sono pervenute **offerte irrevocabili** per l'acquisto dei seguenti beni:

**LOTTO I**

**Diritti di proprietà pari a 3/10** su **appartamento per civile abitazione** posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato in **Pistoia (PT), via San Biagio in Cascheri n. 159/C** (ex bene nr. 1 in perizia) e **autorimessa** posta al piano interrato del maggior fabbricato (ex bene nr. 2 in perizia).

L'abitazione si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto e servizio igienico, oltre ampio resede esclusivo, in parte a giardino ed in parte piastrellato, che si sviluppa sui due lati liberi. La zona di ubicazione dell'immobile, in prossimità del viale Adua, è ottima dal punto di vista residenziale per la vicinanza di tutti i servizi principali, oltre ad una buona viabilità complessiva che conduce velocemente sia al centro della città che alla superstrada.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del Comune di Pistoia (PT) al Catasto Fabbricati:

- Foglio 202, Part. 1369, sub. 49, cat. A/2, classe 3, Consistenza 5,5, rendita 596,51 €, piano T (bene nr. 1);
- Foglio 202, Part. 1369, sub. 80, cat. C/6, classe 6, Consistenza 26, rendita 169,19 €, piano S1 (bene nr. 2)

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

## **PRECISAZIONI**

Si rileva che con atto ai rogiti del notaio \*\*\*\*\* del 01/12/2004 repertorio n. 16084 trascritto a Pistoia in data 27/12/2004 r.p. 7645 è stata sottoscritta la convenzione edilizia con il comune di Pistoia per disciplinare l'intervento edilizio relativo al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata di cui le unità immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che i beni in oggetto hanno diritto sui seguenti beni comuni non censibili così come individuati nell'elaborato planimetrico in atti:

- sub. 1 VIA MASACCIO B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 1369 (PERCORSI CARRABILI E PARCHEGGIO);
- sub. 2 VIA MASACCIO B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 1369 E MAPPALE 254 DEL FOGLIO 202 (PERCORSI PEDONALI E PORTICATO);
- sub. 7 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/C S1-3 E B.C.N.C. AI SUBB. DA 48 A 55 DEL MAPPALE 1369 (INGRESSO, VANO SCALA ED ASCENSORE);
- sub. 9 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/D S1 B.C.N.C. AI SUBB. DA 11 A 55 DEL MAPPALE 1369 (INGRESSO LOCALE AUTOCLAVE);
- sub. 10 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/D S1 B.C.N.C. AI SUBB. DA 11 A 55 DEL MAPPALE 1369 (LOCALE AUTOCLAVE);
- Sub. 8 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/D S1-T B.C.N.C. AI SUBB. 56 E DA 60 A 101 DEL MAPPALE 1369 (ACCESSO ALLE AUTORIMESSE)

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Si rimanda a quanto indicato nella parte relativa alle precisazioni.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il vigente strumento urbanistico l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione ricade in area urbanistica TR2.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Bene nr. 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Si rileva che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto ne costituisce porzione, è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal comune di Pistoia:

- Concessione Edilizia n. 368 del 20/12/2004 p.e. n. 2444/2002 alla quale ha fatto seguito la variante finale depositata in data 13/03/2008 protocollo n. 16290;
- Abitabilità n. 88/2008 del 14/03/2008 protocollo n. 16646

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 368 del 20/12/2004 e relativa variante, si rileva la sostanziale conformità salvo lievi incongruenze per lo più di carattere grafico e dimensionale che tuttavia si ritiene possano rientrare nelle tolleranze edilizie vigenti. Si precisa di non aver potuto verificare la corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi delle parti condominiali.

## **Bene nr. 2**

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla variante finale di cui sopra emergono alcune difformità per lo più di carattere dimensionale. In particolare si precisa che la larghezza del locale risulta superiore a quanto autorizzato ml. 4,75 / ml. 4,56 eccedendo le tolleranze previste dalla vigente normativa, oltre alle dimensioni della porta di accesso che risultano superiori a quanto licenziato. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso". Il perito ha considerato ai fini della stima una sanzione minima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 2.400,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

## **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

**Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si rimanda all'elaborato peritale.**

**Stato di occupazione: l'immobile risulta essere occupato.**

L'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta per il lotto nr. 1 ammonta ad € 34.000,00 (trentamila/00) e risulta cauzionata per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il termine per il saldo prezzo è stabilito in un termine massimo di 120 giorni entro la data di aggiudicazione.

Il pagamento del saldo prezzo avverrà contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o bonifico bancario. L'atto notarile di vendita verrà stipulato presso Notaio scelto dal liquidatore. Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico dell'acquirente, escluse solamente quelle, per Legge, a carico del venditore.

## **LOTTO 2**

**Diritti di proprietà pari a 1/6** su **appartamento per civile abitazione** (ex bene nr. 3 in perizia) con **giardino esclusivo** sul fronte (ex bene nr. 5 in perizia) ed annessa **autorimessa** (ex bene nr. 4 in perizia), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel **Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88.**

L'abitazione, posta al piano rialzato si compone di ingresso, cucina con terrazza (chiusa abusivamente a veranda), soggiorno con terrazza, disimpegno, due camere, bagno e locale armadi. La rimessa, posta al piano seminterrato ed accessibile da rampa e spazi di manovra a comune si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del Comune di Agliana (PT):

- Catasto Fabbricati, Foglio 5, Part. 2942, sub. 4, cat. A/3, classe 3, Consistenza 6,5, rendita 419,62 €, piano T (bene nr. 3);
- Catasto Fabbricati, Foglio 5, Part. 2942, sub. 29, cat. C/6, classe 4, Consistenza 46, rendita 111,66 €, piano S1 (bene nr. 4);
- Catasto Terreni, Foglio 5, Part. 3014, Qualità Seminativo arborato, classe 1, Superficie ha are ca 00.00.42 mq, rendita domenicale 0,28 €, rendita agraria 0,28 € (bene nr. 5);

In relazione al bene nr. 3 si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura DOCFA il cui costo complessivo viene stimato in €. 750,00 comprensivi di diritti erariali ed onorario tecnico.

**Si precisa che tale regolarizzazione dovrà essere eseguita a spese dell'aggiudicatario prima della stipula dell'atto notarile di vendita.**

In relazione al bene nr. 4 si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale anche se vi

sono delle lievi difformità grafiche che comunque non incidono sulla determinazione della rendita catastale

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto risultano comprensivi di tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente esistenti, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del più ampio complesso di cui sono parte, così come determinate dall'art. 1117 del c.c., dal Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali e dai titoli di provenienza, a cui espressamente si rinvia. In particolare si precisa che rientrano tra le parti comuni e condominiali del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto il vano scala, i passaggi pedonali, la rampa carrabile ed il resede tergale.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rilevano informazioni in merito.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato in oggetto ricade nella seguente zona urbanistica: Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE n. 2 San Michele - La Catena.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto ne costituisce porzione è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal comune di Agliana:

- Concessione edilizia n. 46/1978 rilasciata in data 03/05/1979;
- Concessione edilizia n. 213/1980 rilasciata in data 03/03/1981 quale successiva variante in corso d'opera;
- Richiesta per l'ottenimento del permesso di abitabilità depositata in data 10/12/1980 ed acquisito al protocollo generale al n. 9831 mai definito con il rilascio formale del relativo certificato

## ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici alla variante di cui sopra emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico - dimensionale e distributivo. In particolare si precisa che verificando le tavole n. 2 (piante piano tipo) e n. 3 (piano interrato), sono state riscontrate difformità riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente variazione delle aperture verso l'esterno e spostamenti/traslazioni delle murature interne ed esterne e lievi differenze negli spessori delle murature, il tutto unito a lievi aumenti di volume. Si precisa che non avendo rinvenuto le tavole relative ai prospetti ed alle sezioni non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso". Il perito ha considerato ai fini della stima in via prudenziale la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 7.200,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

**In relazione alla mancata continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente per il lotto nr. 2 si precisa che sono in corso da parte della procedura le operazioni per il ripristino della stessa.**

#### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

**Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si rimanda all'elaborato peritale.**

**Stato di occupazione: l'immobile risulta essere occupato.**

L'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta per il lotto nr. 2 ammonta ad € 16.000,00 (trentamila/00) e risulta cauzionata per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il termine per il saldo prezzo è stabilito in un termine massimo di 120 giorni entro la data di aggiudicazione.

Il pagamento del saldo prezzo avverrà contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o bonifico bancario. L'atto notarile di vendita verrà stipulato presso Notaio scelto dal liquidatore. Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico dell'acquirente, escluse solamente quelle, per Legge, a carico del venditore.

**Si precisa che sui beni sopra indicati ex lotto 1 e 2 risulta esserci iscritta ipoteca volontaria del 10.08.2018 RP 1145 e che il creditore ipotecario è iscritto al passivo della procedura per Euro 221.337,15 in privilegio ipotecario. Trattasi di ipoteca indivisibile e che, pertanto, non potrà essere cancellata dalla procedura di liquidazione giudiziale.**

**I beni di cui sopra vengono acquistati con la formula “come visto e piaciuto” e l’aggiudicatario rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione o azione.**

Per l’esatta descrizione ed identificazione dei beni si rimanda alla perizia di stima redatta dal tecnico della procedura Geom. Marini Andrea e visionabile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il curatore invita eventuali interessati all’acquisto della quota di proprietà dei beni sopra indicati, a far pervenire la loro **offerta munita di clausola di irrevocabilità** alla procedura all’indirizzo pec **PTLG892024@PROCEDUREPEC.COM** entro e non oltre **le ore 10:00 del giorno 18 dicembre 2026** specificando le generalità complete dell’offerente, il prezzo offerto, il termine del pagamento del prezzo ed allegando la **contabile del bonifico bancario non inferiore al 10% del prezzo offerto** eseguito a titolo di cauzione sul conto accesso presso Chiani Banca IBAN **IT33L0867313800000000923476** – Causale: **Cauzione lotto \_\_\_\_ LG 89/2024 Trib. di Pistoia.**

**A pena di inammissibilità l’offerta dovrà:**

- essere **irrevocabile e migliorativa** rispetto a quella pervenuta e di un **importo almeno pari ad Euro 34.500,00 per il Lotto 1 e pari ad Euro 16.500,00 per il Lotto 2;**
- **cauzionata in misura pari al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario alle coordinate sopra indicate;
- contenere l’indicazione del 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;

- 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 120 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 sarà indetta una gara con modalità sincrona sul prezzo più alto che si terrà presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Via Mariotti 190, in medesima data dalle ore 16:00.**

**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, il curatore procederà all'aggiudicazione all'ultimo offerente.**

**L'aggiudicazione non produrrà nessun effetto traslativo fino alla firma dell'atto di compravendita che dovrà essere stipulato dinanzi ad un notaio scelto dal Curatore ed a spese dell'aggiudicatario, previo versamento del saldo prezzo e degli oneri come sopra indicato. In quella sede, l'aggiudicatario dovrà anche versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura e nelle modalità che gli verranno indicate).**

**N.B.: qualora per la stipula il notaio rogante richieda documentazione ulteriore rispetto a quella esistente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di destinazione urbanistica aggiornato, certificazioni di prestazione energetica, conformità dei luoghi alle risultanze planimetriche, conformità impiantistiche etc.) la produzione e il costo della stessa è posta a carico dell'aggiudicatario.**

**Se il 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.**

Il materiale descrittivo dello stato di fatto e di diritto dei terreni sono visionabili sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e qualsiasi altro documento o informazione possono essere richiesti da qualunque interessato mediante invito di un'apposita richiesta al seguente indirizzo di posta elettronica [info@bertivettori.it](mailto:info@bertivettori.it), telefono 0573/364553.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Curatore dottor Meta Marjus con studio in Pistoia, via Mariotti n. 190 (Email [info@bertivettori.it](mailto:info@bertivettori.it) Tel.: 0573364553).

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non rappresenta un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile, né una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 1998.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse che dallo stesso dovessero derivare non comportano per la procedura alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte della procedura a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante che possa legittimamente fondare qualsivoglia pretesa alla vendita dei beni da parte della procedura, che si riserva a proprio insindacabile giudizio se, e in che termini, dare seguito alle manifestazioni di interesse che dovessero pervenire a seguito della pubblicazione del presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. per un periodo di almeno 60 giorni mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia delegando Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e BaKeca.it;
- inserimento nella vetrina immobiliare su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it).

Pistoia, 02 ottobre 2026

Il curatore Dott. Meta Marjus



Documento  
firmato da:  
MARJUS META  
05.10.2026  
10:44:38 UTC