

Il G.D.
rilevato che la richiesta di vendita di cui alla presente istanza è conforme al programma
di liquidazione approvato,
autorizza quanto richiesto.
Il GD dott. Sergio Garofalo

21/11/2025

TRIBUNALE DI PISTOIA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] **Reg. Fall. n.55/2018**

Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo

* * * *

Oggetto: istanza vendita immobili in Serravalle Pistoiese, Loc. Cantagrillo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dott. Sergio Garofalo,

i sottoscritti Dott. Silvio De Lazzer e Dott.ssa Manuela Olatri, Curatori del fallimento in epigrafe,

premess

che tra le attività del fallimento risultano ancora da liquidare gli immobili indicati nell'integrazione n. 6 al programma di liquidazione (All.1), facenti parte di un più ampio edificio condominiale, denominato Condominio Primo Maggio, articolato in quattro piani fuori terra oltre soffitta e piano interrato, posto in Comune di Serravalle Pistoiese frazione Cantagrillo, con accesso principale su Via Primo Maggio e secondario su Via G. di Vittorio. L'intero fabbricato è composto da 22 appartamenti e 1 ufficio corredati da cantina-deposito esclusivo, da 9 posti auto coperti al piano interrato e da 12 posti auto coperti al piano terra. L'immobile è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale-abitativa situata nella prima periferia dell'abitato di Cantagrillo ed è stato realizzato fra il 2007 ed il 2010. Di seguito il dettaglio dei beni secondo quanto reso dai periti incaricati Arch. Ciani e Arch. Tridenti:

**Bene C25 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione con cantina
piano S1-1°**

Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 7, Categoria A3	Vani	5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Primo, corredato da cantina al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo attrezzata con lavandino, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Cameretta e Camera matrimoniale. Stato occupazione: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, scadente 30.6.2026, comunicata disdetta al conduttore. Si precisa che il contenzioso citato in perizia è stato definito e non ha prodotto modifiche sul subalterno in oggetto		
Valore di stima Immobile 25	€ 106.000,00		

Bene C27 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione con cantina piano S1-2°

Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 13, Categoria A3	Vani	5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo, corredato da cantina al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo attrezzata con lavandino, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Camera 1 e Camera 2. Stato occupazione: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, scadente 11.11.2026, comunicata disdetta al conduttore. Si precisa che il contenzioso citato in perizia è stato definito e non ha prodotto modifiche sul subalterno in oggetto.		
Valore di stima Immobile 27	€ 108.000,00		

Bene C29 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione con cantina piano S1-2°

Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 15, Categoria A3	Vani	5,5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo, corredato da cantina al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo, Ripostiglio, Bagno, Camera matrimoniale e Cameretta. Stato occupazione: libero.		
Valore di stima Immobile 29	€ 142.000,00		

Bene C30 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione con cantina piano S1-3°- 4°

Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 19, Categoria A3	Vani	5,5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Terzo, corredato da cantina al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo attrezzata con lavandino, Disimpegno, Camera Matrimoniale e Cameretta, Bagno. Il Piano terzo è collegato al Piano Soffitta tramite Scala a chiocciola posta nel Soggiorno-Pranzo. Stato di occupazione: libero. Si precisa che il contenzioso citato in perizia è stato definito e non ha prodotto modifiche sul subalterno in oggetto.		
Valore di stima Immobile 30	€ 171.000,00		

Bene C32 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione con cantina piano S1-3°- 4°

Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 21, Categoria A3	Vani	6,5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Terzo e Quarto (Piano soffitta), corredato da cantina al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Scala di collegamento con il Piano Quarto (Soffitta), Loggia-terrazzo con predisposizione punto acqua accessibile dal Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, Bagno 1, Bagno 2, Camera matrimoniale, Cameretta ambedue con accesso alla loggia-terrazzo. Al Piano Quarto Ampio sottotetto con finestra a tetto. Stato di occupazione: libero.		
Valore di stima Immobile 32	€ 155.000,00		

Bene C44 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione con cantina piano S1-1°

Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 51, Categoria A3	Vani	5,5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Primo, corredato da cantina al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo attrezzata con lavandino, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno1, Camera matrimoniale e Cameretta con accesso alla loggia e Bagno2. Stato occupazione: libero.		
Valore di stima Immobile 44	€ 140.000,00		

Bene C45 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Ufficio con cantina piano S1-T

Tipologia immobile:	Ufficio con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 53, Categoria A10	Vani	2,5
Descrizione:	Trattasi di Ufficio posto al Piano Terra, corredato da cantina-deposito al piano interrato collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. All'Ufficio si accede dalla Via G. Di Vittorio tramite un loggiato condominiale. L'unità immobiliare è composta da: Vano Ufficio dal quale si accede alla loggia, Antibagno e Bagno. Stato occupazione: diversamente da quanto indicato in perizia, l'immobile è LIBERO.		
Valore di stima Immobile 45	€ 36.500,00		

Bene T37/A - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione piano T

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 56, Categoria A3	Vani	6,5
---------------------	--	------	-----

Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Terreno composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo, Cucinotto, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo attrezzata con lavandino, Antibagno e Bagno, Disimpegno zona notte, Bagno, cameretta e due camere matrimoniali da una delle quali si accede ad una seconda loggia. Stato occupazione: occupato da terzi con contratto di comodato opponibile, scad. 31.12.2026.
--------------	---

Bene T37/B - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Cantina piano interrato

Tipologia e a immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 55, Categoria C2	Consistenza	6 mq
Descrizione:	Trattasi di cantina, a corredo dell'Immobile T37/A, posta al Piano Interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. Stato occupazione: occupato da terzi con contratto di comodato opponibile, scad. 31.12.2026.		
Valore di stima Immobili T37A e T37B:	€ 177.500,00		

Bene T38/A - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione piano 1°

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 58, Categoria A3	Vani	3
Descrizione	Trattasi di appartamento posto al Piano Primo. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo, Ripostiglio, Antibagno e Bagno, Disimpegno zona notte, Bagno, Cameretta e Camera matrimoniale. Stato occupazione: libero.		

Bene T38/B - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Cantina piano S1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 57, Categoria C2	Consistenza	9 mq
Descrizione	Trattasi di cantina, a corredo dell'Immobile T38/A, posta al piano interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. Stato occupazione: libero		
Valore di stima Immobili T38A e T38B:	€ 102.000,00		

Bene T39/A - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione piano 2°

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 60, Categoria A3	Vani	3
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Ripostiglio, Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Loggia accessibile dal Soggiorno-Pranzo, Antibagno e Bagno, Camera matrimoniale. Stato di occupazione: libero.		

Bene T39/B - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Cantina piano S1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 59, Categoria C2	Consistenza	5 mq
Descrizione:	Trattasi di cantina, a corredo dell'Immobile T39/A, posta al Piano Interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile T39A e T39B:	€ 99.000,00		

Bene T40/A - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione piano 3° e 4°

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 62, Categoria A3	Vani	6
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Terzo. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, 2 Bagni, Camera matrimoniale e Cameretta con accesso al terrazzo. Al Piano Quarto si trova un'ampia soffitta, collegata all'appartamento tramite scala interna, provvista di finestra a tetto. Stato di occupazione: libero.		

Bene T40/B - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Cantina piano S1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 61, Categoria C2	Consistenza	11 mq
Descrizione:	Trattasi di cantina, a corredo dell'Immobile T40/A, posta al Piano Interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile T40A e T40B:	€ 180.000,00		

Bene T41/ A - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Abitazione piano T

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 64, Categoria A3	Vani	4,5
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al Piano Terreno. L'Appartamento è composto da: Ingresso, Soggiorno-Pranzo, Angolo cottura, Disimpegno, Guardaroba, Bagno, Ripostiglio, Camera matrimoniale, Loggia accessibile dal soggiorno-pranzo e Resede. Stato di occupazione: libero.		

Bene T41/ B - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Cantina piano S1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 63 , Categoria C2	Consistenza	6 mq
Descrizione:	Trattasi di cantina, a corredo dell'Immobile T41/A , posta al Piano Interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile T41A e T41B:	€ 159.500,00		

Bene C33 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto coperto piano S1

Tipologia immobile:	Posto Auto Coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 25 , Categoria C6	Consistenza	14 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Coperto ubicato al Piano Interrato, collegato tramite Rampa condominiale alla Via Primo Maggio n.1. ed ai piani superiori dell'immobile tramite Scale ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile 33:	€ 6.000,00		

Bene C34 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto coperto piano S1

Tipologia immobile:	Posto Auto Coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 26 , Categoria C6	Consistenza	14 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Coperto ubicato al Piano Interrato, collegato tramite Rampa condominiale alla Via Primo Maggio n.1. ed ai piani superiori dell'immobile tramite Scale ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile 34:	€ 6.000,00		

Bene C35 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto coperto piano S1

Tipologia immobile:	Posto Auto Coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 28 , Categoria C6	Consistenza	14 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Coperto ubicato al Piano Interrato, collegato tramite Rampa condominiale alla Via Primo Maggio n.1. ed ai piani superiori dell'immobile tramite Scale ed Ascensore condominiale. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile 35:	€ 6.000,00		

Bene C36 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto coperto piano S1

Tipologia immobile:	Posto Auto Coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 30, Categoria C6	Consistenza	13 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Coperto ubicato al Piano, collegato tramite Rampa condominiale alla Via Primo Maggio n.1. ed ai piani superiori dell'immobile tramite Scale ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero.		
Valore di stima immobile 36:	€ 6.000,00		

Bene C37 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto coperto piano S1

Tipologia immobile:	Posto Auto Coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 31, Categoria C6	Consistenza	18 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Coperto ubicato al Piano Interrato, collegato tramite Rampa condominiale alla Via Primo Maggio n.1. ed ai piani superiori dell'immobile tramite Scale ed Ascensore condominiali. Stato di occupazione: libero.		
Valore di stima immobile 37:	€ 8.500,00		

Bene C38 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto coperto piano S1

Tipologia immobile:	Posto Auto Coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 32, Categoria C6	Consistenza	19 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Coperto ubicato al Piano Interrato, collegato tramite Rampa condominiale alla Via Primo Maggio n.1. ed ai piani superiori dell'immobile tramite Scale ed Ascensore condominiale. Stato di occupazione: libero.		
Valore di stima immobile C38:	€ 9.000,00		

Bene C39 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto scoperto piano T

Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 33, Categoria C6	Consistenza	11 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Scoperto situato nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale. Più precisamente il posto auto ha accesso diretto dalla Via Primo Maggio n.1 ed è individuato nell'ultimo stallo a sinistra rispetto all'accesso condominiale. Stato di occupazione: libero.		
Valore di stima immobile C39:	€ 5.000,00		

Bene C40 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto scoperto piano T

Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 34, Categoria C6	Consistenza	12 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Scoperto situato nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale. Più precisamente il posto auto ha accesso diretto dalla Via Primo Maggio n.1 ed è individuato nel penultimo stallo a sinistra rispetto all'accesso condominiale. Stato di occupazione: (diversamente da quanto indicato in perizia) occupato da terzi con contratto di comodato opponibile, scad. 31.12.2026.		
Valore di stima immobile C40:	€ 4.000,00		

Bene C41 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto scoperto piano T

Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 35, Categoria C6	Consistenza	12 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Scoperto situato nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale. Più precisamente il posto auto ha accesso diretto dalla Via Primo Maggio n.1 ed è individuato nel terzo stallo a sinistra rispetto all'accesso condominiale partendo dal confine di proprietà. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile C41:	€ 4.000,00		

Bene C42 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto scoperto piano T

Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 36, Categoria C6	Consistenza	12 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Scoperto situato nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale. Più precisamente il posto auto ha accesso diretto dalla Via Primo Maggio n.1 ed è individuato nel quarto stallo a sinistra rispetto all'accesso condominiale partendo dal confine di proprietà. Stato di occupazione: libero		
Valore di stima immobile 42:	€ 4.000,00		

Bene C43 - Serravalle Pistoiese - Via Primo Maggio n.1, Posto auto scoperto piano T

Tipologia immobile:	Posto Auto Scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 37, Categoria C6	Consistenza	12 mq
Descrizione:	Trattasi di Posto Auto Scoperto situato nell'area esterna antistante il fabbricato condominiale. Più precisamente il posto auto ha accesso diretto dalla Via Primo Maggio n.1 ed è individuato nel secondo stallo a sinistra partendo dall'accesso condominiale. Stato di occupazione: (diversamente da quanto indicato in perizia) occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, scadente 30.6.2026, comunicata disdetta al conduttore.		

Valore di stima immobile 43:	€ 4.000,00
------------------------------	------------

Considerato che il Programma di liquidazione approvato prevede:

1. come modalità procedurali la vendita del complesso immobiliare mediante procedure competitive attraverso Rete Aste Notarili R.A.N.;
2. che ciascun lotto di vendita potrà essere costituito da un singolo immobile come in precedenza individuato, ovvero da una pluralità di immobili;
3. che al primo tentativo il prezzo base della procedura competitiva per il singolo lotto sarà stabilito in misura non inferiore al prezzo di stima dell'immobile (ovvero alla somma dei valori di stima della pluralità di immobili costituenti il lotto), con offerta residuale non inferiore all'80% del prezzo base;
4. che l'aggiudicatario del lotto dovrà accollarsi, in aggiunta al versamento del prezzo di vendita, e con effetto liberatorio nei confronti della procedura, ogni onere indicato nel bando di vendita

tutto ciò premesso gli scriventi Curatori

presentano

istanza alla S.V. Ill.ma affinché voglia ordinare la vendita di **n. 23 Immobili (pari a n. 28 Subalterni)** già indicati in premessa, mediante procedura competitiva attraverso Rete Aste Notarili R.A.N., affidata al notaio dott. Vincenzo Gunnella, secondo le procedure, condizioni e modalità indicate nell'Avviso di vendita (All. 2)

comunicano

alla S.V. Ill.ma che la pubblicità inerente la vendita verrà effettuata tramite i portali web *astegiudiziarie.it* (portale di Aste Giudiziarie Inlinea Spa), *quimmo.it* (portale di Abilio Spa) oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche *pvp.giustizia.it* come per legge, e mediante pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani La Nazione e Il Tirreno.
Con perfetta osservanza.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Firenze, 17/11/2025

I Curatori

Dott.ssa Manuela Olatri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Silvio De Lazzer

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati: 1) Piano di liquidazione + Visto del G.D.
2) Avviso di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®