

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vallecchi Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17

Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.800,00</b> .....	23
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 77.600,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra.....	25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 21/05/2025, il sottoscritto Arch. Vallecchi Maria Paola, con studio in Via Padre Ippolito Desideri, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email mariapaolavallecchi@gmail.com, PEC mariapaola.vallecchi@archiworldpec.it, Tel. 393 2213711, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL LAVORO 5/D, PIANO 1-2**

Trattasi di appartamento su due livelli, esposto sui 4 lati, posto al primo piano (con sottotetto lasciato a grezzo e senza scala di collegamento) di fabbricato sviluppato su 2 piani fuori terra, dotato di giardino e posto auto (insiste sopra un ampio locale al piano terra, con destinazione laboratorio artigianale (di cui al lotto 2 della presente procedura). Collocato in zona artigianale, tranquilla e aperta, poco distante dal centro di Lamporecchio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL LAVORO, 5/C, PIANO TERRA**

Fondo ad uso laboratorio artigianale con accesso carrabile sul fronte nord-est (dalla Via Del Lavoro tramite strada di proprietà comune) e ingresso pedonale sul lato nord-ovest. Dotato di servizi igienici e spogliatoio è collocato in zona artigianale al piano terra di immobile, sviluppato su due piani fuori terra, con sovrastante abitazione, di cui al Lotto 1 della presente procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Proprietà Bianconi Nadia e Bianconi Lidia, parti comuni.

Nord-est proprietà Gomenoni; ovest/sud-ovest Arcangioli-Riva; Conti, Fagni, Peruzzi, Renzetti; calzaturificio Bunny s.r.l., salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	128,45 mq	160,55 mq	1	160,55 mq	2,95 m	1
Soffitta	153,20 mq	173,30 mq	0,30	51,99 mq	1,55 m	2

Balcone coperto	13,75 mq	15,25 mq	0,4	6,10 mq	3,00 m	1
Terrazza nord-est	25,70 mq	28,55 mq	0,25	7,14 mq	0,00 m	1
Terrazza sud/nord-ovest	63,36 mq	70,40 mq	0,2	14,08 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>239,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>239,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1973 al 22/08/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 414 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Superficie catastale 240 mq Rendita € 627,50 Piano 1-2 Graffato sì
Dal 22/08/1998 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 414, Sub. 6 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Superficie catastale 240 mq Rendita € 627,50 Piano 1-2 Graffato sì

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	414	6		A3	8	9 vani	240 mq	627,5 €	1-2	sì

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto allo stato dei luoghi, attualmente sussistono le seguenti difformità: nella realtà non è presente la scala di collegamento con il piano sottotetto come riportato nella planimetria; è presente un ripostiglio adiacente alla cucina ed il camino nel soggiorno non rappresentati nella planimetria (dove è indicata un'altezza interna di 3 mt., anziché 2,95)l.

Dal momento che si prevede la rimessa in pristino (come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia"), non risulta necessaria la presentazione di una pratica DOGFA.

Il mappale 414, sub 6 deriva da COSTITUZIONE del 03/04/1992 in atti dal 14/05/1998 (n. 33010B.2/1992); in seguito denuncia di variazione del 19.12.1998 n. F00135.1/1998 in atti in pari data e variazione del 19.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Al Catasto Terreni di Lamporecchio, al foglio 13 il mappale 414 è individuata l'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetti di pignoramento, identificata come Ente Urbano di 3.400 mq in forza di tipo mappale in atti dall'11 dicembre 1996 T.M. 12928/90 (vedi visure allegate)

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato conservativo ad eccezione delle due terrazze sul lato nord-est prive di parapetto e di idonea pavimentazione, pertanto non accessibili.

## PARTI COMUNI

Sub 8 e sub 9 (strada di accesso, piazzale e giardino) in comune, come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato 2).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile, esposto sui 4 lati, con struttura mista su pilastri e muratura portante esterna; solai e setti della scala esterna in c.a.; copertura in latero-cemento e manto in cotto; altezza interna 2,95 mt; infissi in legno con doppi vetri, pavimenti in gres porcellanato, impianto di riscaldamento autonomo a metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio (come da certificato anagrafico all'allegato 6)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1973 al 22/08/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	04/10/1973		7863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/1998 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/06/1999		5045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito all'atto di acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25.09.1973 (rep n.21686/3306 e trascritto a Pistoia il 4.10.1973 al R.P. n.7863), si precisa che non è stato possibile averne copia, ma soltanto consultazione a causa delle pessime condizioni di

manutenzione dello stesso. Pertanto si riportano di seguito gli elementi salienti:

- Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre dell'esecutata, acquista il terreno (all'epoca individuato al catasto terreni di Lamporecchio in F. 13 mapp.414, partita 2365) di mq 3.871,00, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domiciliato a Buenos Aires(Argentina) e elettivamente domiciliato in Lamporecchio presso la fattoria di Spicchio, per il costo di € 1.930.000. Detto appezzamento di terreno, da destinare alla costruzione di un edificio di carattere artigianale o industriale, è dichiarato libero da ipoteche, livelli, censi e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di prelazione a favore di terzi. L'acquirente si impegna a destinare a parcheggio una striscia di terreno larga mt.10 lungo il lato est del terreno.

Si precisa, inoltre, che risulta trascritta, a Pistoia il 13.05.2025 al n. 4313 di registro generale e 2961 di registro particolare, l'accettazione tacita di eredità riguardante la successione causa morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente alla piena proprietà dei beni censiti al foglio 13 mappale 4141 sub 4 e 6 del comune di Lamporecchio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014  
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 322  
Importo: € 14.567,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Pistoia il 11/02/2015  
Reg. gen. 1007 - Reg. part. 149  
Importo: € 64.606,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 08/06/2017  
Reg. gen. 4522 - Reg. part. 773  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 04/03/2019

Reg. gen. 1832 - Reg. part. 1212

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 11/03/2025

Reg. gen. 2057 - Reg. part. 1354

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in area tutelata per legge in quanto il Fosso di Greppiano ricade negli elenchi di fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.142; c.1; lett. c; D. Lgs. 42/2004).

Nel vigente Regolamento Urbanistico è collocato in zona D - Zone a carattere prevalentemente produttivo (Art. 37.8) e nello specifico D1 - Zone produttive esistenti (Art. 37.8.1 delle NTA)

Relativamente al Piano Operativo Comunale in adozione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 i riferimenti degli elaborati urbanistici sono:

-TAV 1: Vincoli Sovraordinati;

-TAV 5: Lamporecchio borgano papone; zona D1 Tessuti a destinazione produttiva artigianale di completamento (art 30.3.1 delle NTA)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* La prima licenza di costruire riguardante il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è per la costruzione di un fabbricato artigianale (Licenza Edilizia n.81/1973) con relativa variante n.81 del 1974; successivamente con C.E. n. 11/1978 è stata realizzata una centrale termica ed annessi abitativi; con P.E. 138/1980 si realizza l'ampliamento del fabbricato artigianale con annessa abitazione (quella oggetto del presente pignoramento) e successivo progetto con P.E. n.96/1980; la richiesta di sanatoria (P.E.541 del 1980 sfociata nella Concessione a Sanatoria 674 del 1994) costituisce, di fatto, l'ultima pratica (in allegato) con elaborati grafici da confrontare con lo stato dei luoghi, in quanto la CILA n. 217/2015, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non presenta alcun disegno relativo all'immobile ma soltanto una schema del muretto di recinzione realizzato con tale pratica.

### *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.

Con riferimento alla Concessione a Sanatoria 674 del 1994, si riscontra la mancata realizzazione della scala a chiocciola prevista per l'accesso al piano sottotetto; la realizzazione di un ripostiglio adiacente alla cucina, in prossimità della suddetta scala e di un camino in muratura nel soggiorno.

Per quanto riguarda la scala si ritiene opportuno, per riportare lo stato dei luoghi conforme agli elaborati grafici, prevedere l'installazione della stessa come da pratica di riferimento (per costo di ca € 5.000,00); in merito al ripostiglio ed al camino, si può richiedere una sanatoria per mantenerli oppure procedere per la rimessa in pristino considerando in entrambi i casi una spesa di circa € 2.000,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Proprietà Bianconi Nadia e Bianconi Lidia, parti comuni.

Nord-est proprietà Gomenoni; ovest/sud-ovest Arcangioli-Riva; Conti, Fagni, Peruzzi, Renzetti; calzaturificio Bunny s.r.l., salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Laboratorio	150,80 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	3,20 m	T
centrale termica	3,20 mq	4,00 mq	0,2	0,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				170,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è dotato di un accesso carrabile dalla strada di accesso a nord-est e di un ulteriore ingresso sul lato nord ovest, pertanto potrebbe essere diviso in due porzioni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1973 al 22/08/1998	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 414 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Superficie catastale 240 mq Rendita € 627,50 Piano 1-2 Graffato sì
Dal 22/08/1998 al 11/03/2025	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 414, Sub. 6 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Superficie catastale 240 mq Rendita € 627,50

ASTE GIUDIZIARIE®	Piano 1-2 Graffato sì
-------------------	--------------------------

Sì, il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	414	4		C3	5	165 mq	170 mq	468,68 €	T	sì

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto allo stato dei luoghi, attualmente sussistono le seguenti difformità: non sono presenti le tramezzature interne che delimitano il casotto sulla sinistra rispetto all'ingresso carrabile, nonché quelle sul lato ovest (compresa la cella frigorifera); anche la vasca centrale delimitata da uno scalino di cm.30, in corrispondenza dell'ingresso carrabile, non è indicata.

Dal momento che si prevede la rimessa in pristino (come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia"), non risulta necessaria la presentazione di una pratica DOGFA.

Il mappale 414, sub 4 deriva da COSTITUZIONE del 03/04/1992 in atti dal 14/05/1998 (n. 33010B.2/1992); in seguito denuncia di variazione del 19.12.1998 n. F00135.1/1998 in atti in pari data e variazione del 19.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Al Catasto Terreni di Lamporecchio, al foglio 13 il mappale 414 è individuata l'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetti di pignoramento, identificata come Ente Urbano di 3.400 mq in forza di tipo mappale in atti dall'11 dicembre 1996 T.M. 12928/90 (vedi visure allegate)

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in stato conservativo buono anche se dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi oppure presentata una sanatoria (come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia"); in quest'ultimo caso saranno comunque necessari lavori di ripulitura profonda ed imbiancatura.

## PARTI COMUNI

---

Sub 8 e sub 9 (strada di accesso, piazzale e giardino) in comune, come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato 2).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Immobile, libero su 3 lati, con struttura mista su pilastri e muratura portante esterna; altezza interna 3,20 mt; infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro; centrale termica autonoma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2027
- Scadenza disdetta: 31/12/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 550,00

Attualmente il fondo è occupato (con regolare contratto di affitto di 6 anni più 6, con scadenza il 30-06-2027) da un'attività denominata "Società Rosticceria da Alessio" di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.i. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Considerando la rivalutazione ISTAT ad oggi, il canone attuale risulta di circa 550,00 €, che si ritiene congruo in quanto in linea con quelli a destinazione laboratorio artigianale nella zona (da 450 a 600 €/mese), pertanto non inferiore di un terzo rispetto al prezzo medio.

Il canone di locazione di 450€ del 2015, aggiornato ad oggi con la rivalutazione ISTAT, corrisponde a circa € 550,00 (cfr calcolo all' all.7)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1973 al 22/08/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	04/10/1973		7863
		Registrazione			
Dal 22/08/1998 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/06/1999		5045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito all'atto di acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25.09.1973 (rep n.21686/3306 e trascritto a Pistoia il 4.10.1973 al R.P. n.7863), si precisa che non è stato possibile averne copia, ma soltanto consultazione a causa delle pessime condizioni di manutenzione dello stesso. Pertanto si riportano di seguito gli elementi salienti:

- Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre dell'esecutata, acquista il terreno (all'epoca individuato al catasto terreni di Lamporecchio in F. 13 mapp.414, partita 2365) di mq 3.871,00, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domiciliato a Buenos Aires(Argentina) e elettivamente domiciliato in Lamporecchio presso la fattoria di Spicchio, per il costo di £ 1.930.000. Detto appezzamento di terreno, da destinare alla costruzione di un edificio di carattere artigianale o industriale, è dichiarato libero da ipoteche, livelli, censi e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di prelazione a favore di terzi. L'acquirente si impegnavano a destinare a parcheggio una striscia di terreno

larga mt.10 lungo il lato est del terreno.

Si precisa, inoltre, che risulta trascritta, a Pistoia il 13.05.2025 al n. 4313 di registro generale e 2961 di registro particolare, l'accettazione tacita di eredità riguardante la successione causa morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente alla piena proprietà dei beni censiti al foglio 13 mappale 4141 sub 4 e 6 del comune di Lamporecchio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014  
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 322  
Importo: € 14.567,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Pistoia il 11/02/2015  
Reg. gen. 1007 - Reg. part. 149  
Importo: € 64.606,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 08/06/2017  
Reg. gen. 4522 - Reg. part. 773  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 04/03/2019  
Reg. gen. 1832 - Reg. part. 1212  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/03/2025  
Reg. gen. 2057 - Reg. part. 1354

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato ricade in area tutelata per legge in quanto il Fosso di Greppiano ricade negli elenchi di fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.142; c.1; lett. c; D. Lgs. 42/2004).

Nel vigente Regolamento Urbanistico è collocato in zona D - Zone a carattere prevalentemente produttivo (Art. 37.8) e nello specifico D1 - Zone produttive esistenti (Art. 37.8.1 delle NTA)

Relativamente al Piano Operativo Comunale in adozione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 i riferimenti degli elaborati urbanistici sono:

-TAV 1: Vincoli Sovraordinati;

-TAV 5: Lamporecchio borgano papone; zona D1 Tessuti a destinazione produttiva artigianale di completamento (art 30.3.1 delle NTA)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* La prima licenza di costruire riguardante il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è per la costruzione di un fabbricato artigianale (Licenza Edilizia n.81/1973) con relativa variante n.81 del 1974; successivamente con C.E. n. 11/1978 è stata realizzata una centrale termica ed annessi abitativi; con P.E. 138/1980 si realizza l'ampliamento del fabbricato artigianale con annessa abitazione (quella oggetto del presente pignoramento) e successivo progetto con P.E. n.96/1980; con richiesta di sanatoria P.E. 541 del 1980 sfociata nella Concessione a Sanatoria 674 del 1994 si regolarizza lo stato attuale dei luoghi (a meno di....) che dovrà essere presa come riferimento per verificare la conformità in quanto l'ultima pratica presentata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CILA n. 217/2015 non presenta elaborati grafici relativi all'immobile ma soltanto uno schema del muretto di recinzione realizzato con tale pratica.

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

- 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.

Rispetto allo stato dei luoghi, attualmente sussistono le seguenti difformità: nei disegni non sono presenti le tramezzature interne che delimitano il casotto sulla sinistra dell'ingresso carrabile, nonché quelle sul lato ovest (dove si trova una cella frigorifera); anche la vasca centrale delimitata da uno scalino di cm.30, in corrispondenza dell'ingresso carrabile, non è indicata negli elaborati grafici della pratica di riferimento. Nel caso in esame si ritiene opportuno procedere per la rimessa in pristino dei suddetti abusi, in considerazione del fatto che l'eventuale acquirente non sia interessato a mantenerli per l'attività che debba svolgere all'interno del bene stesso, pertanto, si considera il costo delle demolizioni (comprensiva della relativa pratica edilizia) in circa € 7.000.

L'altezza interna del bene, indicata nella pratica di sanatoria in 3,30 mt., nella realtà risulta di 3,20 mt. (come nella planimetria catastale). Questa differenza, a parere della sottoscritta, dal momento che determinerebbe una riduzione volumetrica e che nella relazione tecnica del geometra, che ha seguito i lavori dell'altra porzione abitativa (intestata alla sorella dell'esecutata), si afferma che i disegni della pratica di detta sanatoria risultano "palesamente errati per probabile carenza di rilievo architettonico" (vedi allegato 5), può essere considerata un mero errore grafico.

Da evidenziare, inoltre, che nella modulistica della suddetta sanatoria appare indicato un cambio di destinazione d'uso ma senza la specifica delle relative categorie catastali (nella fattispecie da Magazzino-C2 a Laboratorio Artigianale-C3), pertanto, si rende opportuno appurare se, come supposto, l'oblazione pagata corrisponda a detto cambio d'uso.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2  
Trattasi di appartamento su due livelli, esposto sui 4 lati, posto al primo piano (con sottotetto lasciato a grezzo e senza scala di collegamento) di fabbricato sviluppato su 2 piani fuori terra, dotato di giardino e posto auto (insiste sopra un ampio locale al piano terra, con destinazione laboratorio artigianale (di cui al lotto 2 della presente procedura). Collocato in zona artigianale, tranquilla e aperta, poco distante dal centro di Lamporecchio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 6, Categoria A3, Graffato sì  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 192.000,00  
Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un

valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari riportati in schede riassuntive delle risultanze delle indagini nonché a recenti contratti di compravendita, nella zona di riferimento, per tipologia di immobile simile (cfr. all.8).

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (abitazioni civili) in comune di Lamporecchio, nella zona B1 (Centrale/Capoluogo) indicano, per la categoria catastale A3 -abitazioni di tipo economico- una quotazione compresa fra 1.000 e 1.3000 €/mq, che appare sovrastimata rispetto alle effettive compravendite di immobili simili, rinvenute negli ultimi due anni nella zona che si attestano intorno ai 700 €/mq. (anche se non se ne conoscono il reale stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche, l'accessibilità/possibilità di parcheggio o le circostanze particolari che possono avere determinato quel prezzo);

- Anche la selezione di annunci di vendita della zona, per immobili simili al bene oggetto di stima per tipologia e posizione, ha evidenziato una richiesta da 600 a 1.000 €/mq in base alle diverse consistenze ed allo stato di conservazione.

Nel caso di specie, in considerazione delle dimensioni, delle caratteristiche tipologiche e di manutenzione del bene ma anche della sua collocazione al di sopra di attività che potrebbe apportare un qualche disagio, è plausibile attestare a € 800 il valore al mq., che conduce ad una stima di € 192.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2	239,86 mq	800,00 €/mq	€ 191.888,00	100,00%	€ 192.000,00
Valore di stima:					€ 192.000,00

Valore di stima: € 192.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

**Valore finale di stima: € 165.800,00**

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo "stima" della presente relazione nonché della svalutazione del 10% per essere soggetto alla vendita giudiziale e dei costi per la regolarizzazione edilizia (ca € 7.000,00), il valore finale di stima del bene risulta di € 165.800,00.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra  
Fondo ad uso laboratorio artigianale con accesso carrabile sul fronte nord-est (dalla Via Del Lavoro tramite strada di proprietà comune) e ingresso pedonale sul lato nord-ovest. Dotato di servizi igienici e spogliatoio è collocato in zona artigianale al piano terra di immobile, sviluppato su due piani fuori terra, con sovrastante abitazione, di cui al Lotto 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 4, Categoria C3, Graffato sì

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.000,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari riportati in schede riassuntive delle risultanze delle indagini (cfr. all.8). Si evidenzia che, per la tipologia di immobile simile (C3 Laboratori) nella zona del bene in oggetto e in quelle limitrofe, non risultano contratti di compravendita stipulati negli ultimi 2 anni.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (laboratorio) in comune di Lamporecchio, nella zona B1 (Centrale/Capoluogo) indicano una quotazione compresa fra 450 e 650 €/mq;

- Anche la selezione di annunci di vendita della zona per immobili simili per tipologia e posizione ha evidenziato una richiesta intorno a 600 €/mq, in base alle diverse consistenze ed allo stato di manutenzione.

Nel caso di specie, in considerazione delle dimensioni, dello stato di conservazione del bene, è plausibile attestare a € 550 il valore al mq, che conduce ad una stima di € 94.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra	170,80 mq	550,00 €/mq	€ 93.940,00	100,00%	€ 94.000,00
Valore di stima:					€ 94.000,00

Valore di stima: € 94.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

**Valore finale di stima: € 77.600,00**

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo "stima" della presente relazione nonché della svalutazione del 10% per essere soggetto alla vendita giudiziale e dei costi di regolarizzazione edilizia (ca € 5.000,00), il valore finale di stima del bene risulta di € 77.600,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 30/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vallecchi Maria Paola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Precedenti Edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni e Certificazioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di affitto laboratorio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Valori immobiliari di riferimento e atti di compravendita rinvenuti

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2  
Trattasi di appartamento su due livelli, esposto sui 4 lati, posto al primo piano (con sottotetto lasciato a grezzo e senza scala di collegamento) di fabbricato sviluppato su 2 piani fuori terra, dotato di giardino e posto auto (insiste sopra un ampio locale al piano terra, con destinazione laboratorio artigianale (di cui al lotto 2 della presente procedura). Collocato in zona artigianale, tranquilla e aperta, poco distante dal centro di Lamporecchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 6, Categoria A3, Graffato sì

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area tutelata per legge in quanto il Fosso di Greppiano ricade negli elenchi di fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.142; c.1; lett. c; D. Lgs. 42/2004). Nel vigente Regolamento Urbanistico è collocato in zona D - Zone a carattere prevalentemente produttivo (Art. 37.8) e nello specifico D1 - Zone produttive esistenti (Art. 37.8.1 delle NTA) Relativamente al Piano Operativo Comunale in adozione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 i riferimenti degli elaborati urbanistici sono: -TAV 1: Vincoli Sovraordinati; -TAV 5: Lamporecchio borgano papone; zona D1 Tessuti a destinazione produttiva artigianale di completamento (art 30.3.1 delle NTA)

**Prezzo base d'asta: € 165.800,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra  
Fondo ad uso laboratorio artigianale con accesso carrabile sul fronte nord-est (dalla Via Del Lavoro tramite strada di proprietà comune) e ingresso pedonale sul lato nord-ovest. Dotato di servizi igienici e spogliatoio è collocato in zona artigianale al piano terra di immobile, sviluppato su due piani fuori terra, con sovrastante abitazione, di cui al Lotto 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 4, Categoria C3, Graffato sì

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area tutelata per legge in quanto il Fosso di Greppiano ricade negli elenchi di fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.142; c.1; lett. c; D. Lgs. 42/2004). Nel vigente Regolamento Urbanistico è collocato in zona D - Zone a carattere prevalentemente produttivo (Art. 37.8) e nello specifico D1 - Zone produttive esistenti (Art. 37.8.1 delle NTA) Relativamente al Piano Operativo Comunale in adozione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 i riferimenti degli elaborati urbanistici sono: -TAV 1: Vincoli Sovraordinati; -TAV 5: Lamporecchio borgano papone; zona D1 Tessuti a destinazione produttiva artigianale di completamento (art 30.3.1 delle NTA)

**Prezzo base d'asta: € 77.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro 5/d, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 6, Categoria A3, Graffato sì	Superficie	239,86 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato conservativo ad eccezione delle due terrazze sul lato nord-est prive di parapetto e di idonea pavimentazione, pertanto non accessibili.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento su due livelli, esposto sui 4 lati, posto al primo piano (con sottotetto lasciato a grezzo e senza scala di collegamento) di fabbricato sviluppato su 2 piani fuori terra, dotato di giardino e posto auto (insiste sopra un ampio locale al piano terra, con destinazione laboratorio artigianale (di cui al lotto 2 della presente procedura). Collocato in zona artigianale, tranquilla e aperta, poco distante dal centro di Lamporecchio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** esecutata, **** Omissis **** coniuge; **** Omissis **** figlio (come da certificato anagrafico all'allegato 6)		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.600,00

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - Via del Lavoro, 5/c, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 4, Categoria C3, Graffato sì	Superficie	170,80 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato conservativo buono anche se dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi oppure presentata una sanatoria (come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia"); in quest'ultimo caso saranno comunque necessari lavori di ripulitura profonda ed imbiancatura.		
Descrizione:	Fondo ad uso laboratorio artigianale con accesso carrabile sul fronte nord-est (dalla Via Del Lavoro tramite strada di proprietà comune) e ingresso pedonale sul lato nord-ovest. Dotato di servizi igienici e spogliatoio è collocato in zona artigianale al piano terra di immobile, sviluppato su due piani fuori terra, con sovrastante abitazione, di cui al Lotto 1 della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL LAVORO 5/D, PIANO 1-2

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014  
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 322  
Importo: € 14.567,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Pistoia il 11/02/2015  
Reg. gen. 1007 - Reg. part. 149  
Importo: € 64.606,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 08/06/2017  
Reg. gen. 4522 - Reg. part. 773  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 04/03/2019  
Reg. gen. 1832 - Reg. part. 1212  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/03/2025  
Reg. gen. 2057 - Reg. part. 1354  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - LABORATORIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL LAVORO, 5/C, PIANO TERRA

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014  
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 322  
Importo: € 14.567,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Pistoia il 11/02/2015  
Reg. gen. 1007 - Reg. part. 149  
Importo: € 64.606,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 08/06/2017  
Reg. gen. 4522 - Reg. part. 773  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 04/03/2019  
Reg. gen. 1832 - Reg. part. 1212  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/03/2025  
Reg. gen. 2057 - Reg. part. 1354  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura