



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	14



Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1.....	23

Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 177.500,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1	38
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1	39



In data 24/03/2025, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Sandro Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarchitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, di vecchissima costruzione, da terra a tetto posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3.

Trattasi più precisamente di casa colonica libera su quattro lati che si eleva due piani fuori terra collegati da scala interna e con accesso dalla strada pubblica tramite stradello privato utilizzato dai confinanti. L'immobile risulta così composto: al piano terra ingresso, tinello, angolo cottura soggiorno, cucinotto, camera , deposito, due piccoli servizi igienici, vano scala; al piano intermedio si trova un piccolo servizio igienico e al piano primo un disimpegno e due camere matrimoniali. Inoltre sul retro dell'immobile si trovano un portico e un ripostiglio accessibile dall'esterno.

Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi.

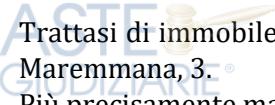
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Si allegano la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01) e la pianta dello STATO RILEVATO (allegato 02). Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI inviata al soggetto esecutato e la PEC inviata al creditore precedente (allegato 03).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T



Trattasi di immobile a destinazione deposito posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3.

Più precisamente manufatto a un piano fuori terra composto da due locali ad uso deposito libero su tre lati a cui si accede dalla particella 80 (stessa proprietà).

Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi.

Si precisa che l'immobile risulta completamente abusivo.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2025.



Custode delle chiavi: I.S.V.E.G.

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.

Si allegano la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01) e la pianta dello STATO RILEVATO (allegato 02). Il sottoscritto CTU fa presente che è stato necessario l'intervento del fabbro in quanto la proprietà non è riuscita a reperire le chiavi per accedere ai locali.

Si allega l'avviso di ricevimento della COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI inviata al soggetto esecutato e la PEC inviata al creditore precedente (allegato 03).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

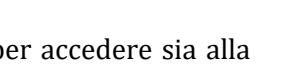
Piena proprietà di terreno agricolo posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3.

Trattasi più precisamente di resede di pertinenza di casa colonica (BENE 1) su cui insiste un manufatto libero su più lati, parzialmente interrato, e che si eleva due piani fuori terra.

L'area, accessibile direttamente dalla strada pubblica, è in parte utilizzata come viottolo per accedere sia alla casa colonica che ad altre proprietà confinanti. Il fabbricato risulta così composto: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura servizio igienico, disimpegno; al piano primo disimpegno e camera.

Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi.

Si precisa che il fabbricato risulta completamente abusivo.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2025.



Custode delle chiavi: I.S.V.E.G.

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.

Si allegano la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01) e la pianta dello STATO RILEVATO (allegato 02). Il sottoscritto CTU fa presente che è stato necessario l'intervento del fabbro in quanto la proprietà non è





riuscita a reperire le chiavi per accedere ai locali.

Si allega l'avviso di ricevimento della COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI inviata al soggetto esegutato e la PEC inviata al creditore precedente (allegato 03).



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

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)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T





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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

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

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1



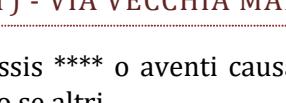
A Nord stessa proprietà o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa; a Sud-Est B.C.N.C. o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T



Stessa proprietà su tutti i lati o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1



A Nord STRADA PUBBLICA o aventi causa; a Est **** Omissis **** o aventi causa; Ovest **** Omissis **** o aventi causa; a Sud STESSA PROPRIETA' o aventi causa, salvo se altri.



CONSISTENZA



BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Abitazione	66,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,85 m	TERRA
Ripostiglio	4,40 mq	5,40 mq	0,50	2,70 mq	2,85 m	TERRA
Locale di deposito	6,30 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	3,00 m	TERRA
Portico	6,50 mq	6,50 mq	0,50	3,25 mq	3,00 m	TERRA
Servizio igienico	1,90 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	2,50 m	INTERMEDIO
Abitazione	54,60 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,00 m	PRIMO
Resede	127,00 mq	127,00 mq	0,10	12,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				181,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.3360-RP.2288 DEL 14/04/2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 03/04/2025 - REP.1386

a favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI), cf.00884060526, PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA

QUOTA DI 1/1

contro

IMMOBILIARE ILARICI S.R.L. con sede in ROMA (RM), cf.02578500585, PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA

QUOTA DI 1/1.

Si allega NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (allegato 04)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	13,50 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,55 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.3360-RP.2288 DEL 14/04/2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 03/04/2025 - REP.1386

a favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI), cf.00884060526, PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA

QUOTA DI 1/1

contro

IMMOBILIARE ILARICI S.R.L. con sede in ROMA (RM), cf.02578500585, PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA

QUOTA DI 1/1.

Si allega NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (allegato 04)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,75 m	TERRA
Abitazione	18,50 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,70 m	PRIMO
Resede	300,00 mq	300,00 mq	0,1	30,00 mq	0,00 m	TERRA
Resede	330,00 mq	330,00 mq	0,02	6,60 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				95,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.3360-RP.2288 DEL 14/04/2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 03/04/2025 - REP.1386

a favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI), cf.00884060526, PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA

QUOTA DI 1/1

contro

Si allega NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (allegato 04)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1993 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 81, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 60,43 Piano 1
Dal 17/09/1993 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 81, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 60,43 Piano T-1
Dal 27/06/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 81, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 178,95 Piano T-1-2
Dal 27/06/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 81, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 204,52
Dal 09/11/2015 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 81, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 178,95 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 81, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 204,52 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 786, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 56,81 Piano T

I dati catastali sono presunti in quanto l'immobile è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate in base all'art.19 comma 10 DL.78/2010. Tale particella risulta essere porzione del mappale 80.
Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale sia della particella in oggetto sia della particella 80.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1993 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 80 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 690 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,78
Dal 12/12/2007 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 80 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 690 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 1,07
Dal 02/04/2008 al 23/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 80 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 690 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,78
Dal 23/11/2011 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 80 Qualità FU D'ACCERT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che sulla particella sono presenti immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL.78/2010.
Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale sia della particella in oggetto sia della particella 786 sub 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	81	1		A4	3	4 vani	64 mq	204,52 €	T-1-2	
	7	81	2		A4	3	3,5	62 mq	178,95 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	81				EU-ENTE URBANO		0240 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate possono influire sul calcolo della rendita catastale rendendo necessario l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), PLANIMETRIE CATASTALI (allegato 07), VISURE CATASTALI (allegato 08).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	786	1		C2	4	22 mq		56,81 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che la planimetria catastale risulta assente e la particella in oggetto non risulta inserita in mappa. I dati catastali sono presunti in quanto l'immobile è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate in base all'art.19 comma 10 DL.78/2010.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale sia della particella in oggetto sia della particella 80.



Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), VISURE CATASTALI (allegato 08).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	80			ASTE GIUDIZIARIE®	FU D'ACCERT		690 mq			ASTE GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si precisa che sulla particella sono presenti immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL.78/2010. Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale sia della particella in oggetto sia della particella 786 sub 1.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), VISURE CATASTALI (allegato 08).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T-1



L'immobile risulta inutilizzato da molto tempo e in conseguenza di ciò necessita di un'accurata pulizia. Complessivamente il bene non presenta particolari criticità e si presenta in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T



L'immobile risulta inutilizzato da molto tempo e in conseguenza di ciò necessita di un'accurata pulizia. Complessivamente il bene non presenta particolari criticità e si presenta in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Il fabbricato risulta inutilizzato da molto tempo e in conseguenza di ciò necessita di un'accurata pulizia; complessivamente non presenta particolari criticità e si presenta in discreto stato di manutenzione. Il terreno si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e caratterizzato da folta vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.), in particolare su CORTE, VANO SCALA e tutti gli altri elementi indicati nella planimetria catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

Attualmente lo stradello è utilizzato anche dai proprietari della particella 79 e dei terreni limitrofi in quanto è l'unico accesso carrabile disponibile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

Attualmente lo stradello è utilizzato anche dai proprietari della particella 79 e dei terreni limitrofi in quanto è l'unico accesso carrabile disponibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

ESPOSIZIONE: TUTTI I LATI

ALTEZZA INTERNA UTILE PIANO TERRA: 2,85m

ALTEZZA INTERNA UTILE PIANO PRIMA: 3,00m

STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA

SOLAIO PIANO TERRA IN LATERO-CEMENTO

SOLAIO PIANO PRIMO E COPERTURA IN LEGNO E LATERIZIO

COPERTURA A DUE FALDE

MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO

PARETI ESTERNE IN MURATURA IN PARTE INTONACATE E TINTEGGIATE, IN PARTE A FACCIA-VISTA

TRAMEZZI INTERNI IN LATERIZIO INTONACATI E TINTEGGIATI

PAVIMENTAZIONE INTERNA IN MONOCOTTURA

INFISSI ESTERNI IN LEGNO

PORTE INTERNE IN LEGNO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

IMPIANTO TERMICO: CALDAIA A METANO O GPL PER ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: NON E' STATO POSSIBILE INDIVIDUARE L'EVENTUALE SERBATOIO DI STOCCAGGIO DEL GPL

BOILER ELETTRICO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI CON TRICAMERALE-FOGNATURA MISTA

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto tutte le utenze risultano disattivate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

ESPOSIZIONE: NORD-EST, NORD-OVEST, SUD-OVEST

ALTEZZA INTERNA UTILE NEDIA: 2,55m

STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA

SOLAIO COPERTURA IN LATERO-CEMENTO

COPERTURA A UNA FALDA

MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO

PARETI ESTERNE IN MURATURA INTONACATE

TRAMEZZO INTERNO IN LATERIZIO INTONACATI

PAVIMENTAZIONE INTERNA IN MONOCOTTURA

INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

PORTE INTERNE IN LEGNO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico in quanto l'utenza risulta disattivata.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

ESPOSIZIONE: NORD-EST, NORD-OVEST, SUD-OVEST

ALTEZZA INTERNA UTILE PIANO TERRA: 2,75m

ALTEZZA INTERNA UTILE PIANO PRIMA: 2,70m

STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA

SOLAIO IN LATERO-CEMENTO

COPERTURA A PIU' FALDE

MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO

PARETI ESTERNE IN MURATURA INTONACATE E TINTEGGIATE

TRAMEZZI INTERNI IN LATERIZIO INTONACATI E TINTEGGIATI

PAVIMENTAZIONE INTERNA IN MONOCOTTURA

INFISSI ESTERNI IN LEGNO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

IMPIANTO TERMICO: CALDAIA A METANO O GPL PER ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: NON E' STATO POSSIBILE INDIVIDUARE L'EVENTUALE SERBATOIO DI STOCCAGGIO DEL GPL

BOILER ELETTRICO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI CONTRICAMERALE-FOGNATURA MISTA

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto tutte le utenze risultano disattivate.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Il terreno presenta un'esposizione Nord-Ovest Sud-Est ed è caratterizzato da una giacitura principalmente piana con la presenza di varie tipologie di piante. La vegetazione è molto sviluppata e in conseguenza di ciò alcune zone sono praticamente impraticabili. Una porzione è utilizzata come stradello carrabile utilizzato anche dai confinanti.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1993	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CHIOSTRINI	17/09/1993	17104	6029
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	18/09/1993	5711	3959
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.



Si allegano ATTO DI PROVENIENZA (allegato 05).



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 17/09/1993	**** Omissis ****
----------------	-------------------

ATTO DI COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GIULIO CHIOSTRINI	17/09/1993	17104	6029
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	18/09/1993	5711	3959
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.

Si allegano ATTO DI PROVENIENZA (allegato 05).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1993	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			

ATTO DI COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GIULIO CHIOSTRINI	17/09/1993	17104	6029
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	18/09/1993	5711	3959
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.

Si allegano ATTO DI PROVENIENZA (allegato 05).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3,
PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004
Reg. gen. 12686 - Reg. part. 2944
Quota: 1/1
Importo: € 464.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 232.000,00
Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO
Data: 09/12/2004
N° repertorio: 108485
N° raccolta: 19636
Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 02/12/2024
Reg. gen. 10883 - Reg. part. 1542
Quota: 1/1
Importo: € 464.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 232.000,00
Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO
Data: 09/12/2004
N° repertorio: 108485
N° raccolta: 19636
Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 14/04/2025

Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ricade sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81

SUBB.1,2 F.7 P.786 SUB.1 Catasto Terreni LAMPORECCHIO F.7 P.81 F.7 P.80



Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA del soggetto esecutato (allegato 09) e le note relative alle FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (allegato 10).



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004

Reg. gen. 12686 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 02/12/2024

Reg. gen. 10883 - Reg. part. 1542

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO



Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 14/04/2025

Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ricade sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81
SUBB.1,2 F.7 P.786 SUB.1 Catasto Terreni LAMPORECCHIO F.7 P.81 F.7 P.80

Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA del soggetto esecutato (allegato 09) e le note relative alle FORMALITA'
PREGIUDIZIEVOLI (allegato 10).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004

Reg. gen. 12686 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 02/12/2024

Reg. gen. 10883 - Reg. part. 1542

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 14/04/2025

Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: Il pignoramento ricade sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81

SUBB.1,2 F.7 P.786 SUB.1 Catasto Terreni LAMPORECCHIO F.7 P.81 F.7 P.80



Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA del soggetto esegutato (allegato 09) e le note relative alle FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di LAMPORECCHIO, relativamente al PIANO OPERATIVO (P.O.) adottato, l'immobile ricade nella seguente zona:

- NUCLEI RURALI (art.49 N.T.A.);

- NUCLEO RURALE PAPIANO-IL POGGIO (all.C P.O. - ALBUM DEI NUCLEI RURALI)

- EDIFICIO NON CENSITO (art.27.6 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO secondo il R.D. 3267/1923.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di LAMPORECCHIO, relativamente al PIANO OPERATIVO (P.O.) adottato, l'immobile ricade nella seguente zona:

- NUCLEI RURALI (art.49 N.T.A.);

- NUCLEO RURALE PAPIANO-IL POGGIO (all.C P.O. - ALBUM DEI NUCLEI RURALI)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO secondo il R.D. 3267/1923.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1



Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di LAMPORECCHIO, relativamente al PIANO OPERATIVO (P.O.) adottato, l'immobile ricade nella seguente zona:

- NUCLEI RURALI (art.49 N.T.A.);
- NUCLEO RURALE PAPIANO-IL POGGIO (all.C P.O. - ALBUM DEI NUCLEI RURALI)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO secondo il R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3,
PIANO T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di LAMPORECCHIO Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- RICHIESTA DI CONCESSIONE PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO CIVILE - PE.54 DEL 20.06.1984 ARCHIVIATA IL 31.03.1988;
- ART.26 L.47/85 PER OPERE INTERNE - PE.17/89 DEL 31.03.1989;
- AUTORIZZAZIONE N.22/89 DEL 03.04.1989 PER RIFACIMENTO COPERTURA E SISTEMAZIONE FACCIADE.

Si allegano le PRATICHE EDILIZIE (allegato 11) per evidenziare lo stato di fatto dell'epoca.

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.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alle PRATICHE DEPOSITATE si può affermare che NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso l'Archivio Comunale.

Per una miglior comprensione delle difformità riscontrate si rimanda agli elaborati grafici allegati.

La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire solo dopo la classificazione definitiva dell'immobile con la conseguente indicazione da parte della P.A degli abusi sanabili.

Una volta classificato l'edificio e attribuitogli il relativo valore architettonico si potrà presentare istanza di sanatoria secondo l'art.36 bis del DPR 380/2001, introdotto dal decreto "Salva Casa" (DL 69/2024).

Di seguito si riporta un estratto del P.O. relativo alla procedura di censimento degli edifici e l'Allegato C relativo all'Album dei Nuclei Rurali.

PIANO OPERATIVO

Art.27.6 - Edifici non censiti

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in

quanto presenti al 1954.

2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede indicate alle presenti norme.

3. La proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale.

4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, degli edifici non censiti.

5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli, stabili nella scheda sulla base del valore determinato.

7. Fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso e/o frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.

PIANO OPERATIVO

ALL. C - Album dei Nuclei Rurali
Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati. È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza

con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e E.P.V., valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 60 di SE per unità abitativa e comunque fino al 30% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno del Nucleo Rurale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale

- artigianale tipica e di servizio alla residenza

- attività turistico-ricettive e di ristoro (extra - alberghiere, residence)

Tali aree, qualora alla data di approvazione del P.O., contengano strutture legate ad aree agricole ai fini delle attività di tipo agrituristico, possono mantenere tali requisiti e le conseguenti destinazioni d'uso.

Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio rurale esistente.

Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza e con le attività integrate ammesse, che pregiudichino la fragilità dei luoghi tipici del paesaggio rurale del territorio collinare.

Si allegano lo STATO SOVRAPPOSTO (allegato 12) tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di LAMPORECCHIO Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie NON risultano pratiche edilizie che abbiano autorizzato lo stato attuale. L'immobile in oggetto è stato realizzato SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO e risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.



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.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e in base alla normativa attualmente vigente l'immobile risulta abusivo.

Non potendo ricorrere all'Accertamento di conformità previsto dall'Art.36 DPR 380/2001 modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 in quanto non è verificata la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, si dovrà provvedere alla demolizione del bene e al ripristino dello stato dei luoghi previo deposito di CILA per demolizione senza ricostruzione presso i competenti Uffici Comunali.

Si allegano lo STATO SOVRAPPOSTO (allegato 12) per evidenziare le difformità riscontrate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di LAMPORECCHIO Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie NON risultano pratiche edilizie che abbiano autorizzato lo stato attuale. Il fabbricato presente sull'area in oggetto è stato realizzato SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO e risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

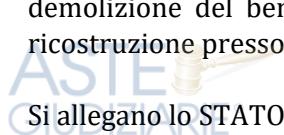




- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e in base alla normativa attualmente vigente il fabbricato risulta abusivo.

Non potendo ricorrere all'Accertamento di conformità previsto dall'Art.36 DPR 380/2001 modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 in quanto non è verificata la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, si dovrà provvedere alla demolizione del bene e al ripristino dello stato dei luoghi previo deposito di CILA per demolizione senza ricostruzione presso i competenti Uffici Comunali.



Si allegano lo STATO SOVRAPPOSTO (allegato 12) per evidenziare le difformità riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1
Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, di vecchissima costruzione, da terra a tetto posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Trattasi più precisamente di casa colonica libera su quattro lati che si eleva due piani fuori terra collegati da scala interna e con accesso dalla strada pubblica tramite stradello privato utilizzato dai confinanti. L'immobile risulta così composto: al piano terra ingresso, tinello, angolo cottura soggiorno, cucinotto, camera , deposito, due piccoli servizi igienici, vano scala; al piano intermedio si trova un piccolo servizio igienico e al piano primo un disimpegno e due camere matrimoniali. Inoltre sul retro dell'immobile si trovano un portico e un ripostiglio accessibile dall'esterno. Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 81, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 81, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 81, Qualità EU-ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 121.000,00

Come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" la regolarizzazione delle difformità rilevate potrà avvenire solo dopo la classificazione definitiva dell'immobile con la conseguente indicazione da parte della P.A degli abusi sanabili.

Una volta classificato l'edificio e attribuitogli il relativo valore architettonico si potrà presentare istanza di sanatoria secondo l'art.36 bis del DPR 380/2001, introdotto dal decreto "Salva Casa" (DL 69/2024).

Poichè attualmente non è possibile quantificare i costi di regolarizzazione delle difformità rilevate, lo scrivente, per il calcolo del valore commerciale del bene ha ritenuto di riferirsi al valore d'uso dello stesso.

Il valore d'uso esprime l'utilità ritraibile, da parte di un soggetto, nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso, a sua volta, possa essere o meno compravenduto sul libero mercato. Dunque, il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene; in maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo".

In quest'ottica il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto della presente procedura per quindici anni.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

dove:

A il valore finale del bene
a il reddito lordo annuo
q il montante unitario
n le annualità
r il saggio di capitalizzazione

Per il calcolo del valore di locazione, non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi ad immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in uno stato conservativo NORMALE indica valori di locazione €/mqxmese compresi tra 4,0 e 5,8 (allegato 13).

Per determinare il montante unitario (cioè il capitale di un euro con i relativi interessi maturati nel tempo di un anno) lo scrivente ha considerato il tasso di interesse (anno 2025) di BTP a 15 anni che prevedono un rendimento lordo del 4,03%.

Dall'analisi delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello scadente stato di manutenzione del bene e l'età dello stesso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, lo scrivente, in via cautelativa, ha preso come valore di riferimento il valore di locazione medio (4,90€/mqxmese). Il valore del saggio di capitalizzazione per immobili residenziali è normalmente compreso tra 4,5% e 5,5%: lo scrivente ritiene congruo applicare il valore medio pari al 5%. Ne consegue che:

SUPERFICIE LORDA: mq 181,65

VALORE LOCAZIONE: €/mq 4,90

REDDITO ANNUO LORDO: $181,65 \times 4,90 \times 12 = € 10.681$

Da tale cifra devono essere detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30% ($10.681 \times 30\% = 3.204,30\text{€}$); ne consegue che:

REDDITO ANNUO NETTO: € 7.467,70.

MONTANTE UNITARIO (BTP 15 ANNI): 4,03%

ANUALITA': 15

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE: 5%

$Af = 7647,70 \times (1,0403^{20} - 1) / 0,05 = 120.790\text{€}$ arrotondato 121.000,00€

VALORE DI STIMA DEL FABBRICATO: 121.000,00€ con un valore unitario di circa 666€/mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T. Trattasi di immobile a destinazione deposito posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Più precisamente manufatto a un piano fuori terra composto da due locali ad uso deposito libero su tre lati a cui si accede dalla particella 80 (stessa proprietà). Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi. Si precisa che l'immobile risulta completamente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 786, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia avvenuti in un periodo relativamente recente.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati

desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 13):

- Terratetto di circa 210,00mq commerciali con giardino, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €198.000,00;
- Terratetto di circa 100,00mq commerciali con terreno ad ulivo e bosco, in discrete condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €210.000,00;
- Colonica di circa 200,00mq commerciali con balcone e posto auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €195.000,00;

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €8.000,000 con un prezzo unitario di circa 900,00€/mq.

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- demolizione e smaltimento materiali di risulta: 2.000,00€;
- spese tecniche: 1.500,00€.

In conclusione il sottoscritto valuta in 500,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 4.500,00€.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1
Piena proprietà di terreno agricolo posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Trattasi più precisamente di resede di pertinenza di casa colonica (BENE 1) su cui insiste un manufatto libero su più lati, parzialmente interrato, e che si eleva due piani fuori terra. L'area, accessibile direttamente dalla strada pubblica, è in parte utilizzata come viottolo per accedere sia alla casa colonica che ad altre proprietà confinanti. Il fabbricato risulta così composto: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura servizio igienico, disimpegno; al piano primo disimpegno e camera. Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi. Si precisa che il fabbricato risulta completamente abusivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 80, Qualità FU D'ACCERT

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

Valore di stima del bene: € 52.000,00

FABBRICATO

Come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" non potendo ricorrere all'Accertamento di conformità in quanto non è verificata la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, il fabbricato non risulta sanabile.

Si dovrà quindi provvedere alla demolizione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi.

Oltre ai costi di demolizione e di smaltimento dei rifiuti si dovranno sostenere anche i costi di ripristino del terreno rimosso, delle verifiche statiche della casa colonica soprastante, delle spese tecniche e delle sanzioni amministrative e quant'altro necessario a dare l'opera compiuta a regola d'arte. Poiché tali costi superano il valore di mercato di terreni simili in quella zona, non essendo possibile attribuire un valore negativo al bene ed essendo remoto il rischio di demolizione (non risulta che il Comune di Lamporecchio abbia mai emesso un'ordinanza di demolizione di un immobile), il sottoscritto per il calcolo del valore commerciale considererà il valore d'uso dello stesso.

Il valore d'uso esprime l'utilità ritraibile, da parte di un soggetto, nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso, a sua volta, possa essere o meno compravenduto sul libero mercato. Dunque, il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base

all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene; in maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo".

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa quindici anni; infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Lamporecchio, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto della presente procedura per quindici anni.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

FABBRICATO:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove:

Af il valore finale del bene

a il reddito lordo annuo

q il montante unitario

n le annualità

r il saggio di capitalizzazione



Per il calcolo del valore di locazione, non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi ad immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in uno stato conservativo NORMALE indica valori di locazione €/mqxmese compresi tra 4,0 e 5,8 (allegato 13).

Per determinare il montante unitario (cioè il capitale di un euro con i relativi interessi maturati nel tempo di un anno) lo scrivente ha considerato il tasso di interesse (anno 2025) di BTP a 15 anni che prevedono un rendimento lordo del 4,03%.

Dall'analisi delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello scadente stato di manutenzione del bene e l'età dello stesso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, lo scrivente, in via cautelativa, ha preso come valore di riferimento il valore di locazione minimo (4,00€/mqxmese). Il valore del saggio di capitalizzazione per immobili residenziali è normalmente compreso tra 4,5% e 5,5%: lo scrivente ritiene congruo applicare il valore medio pari al 5%. Ne consegue che:

SUPERFICIE LORDA: mq 58,50

VALORE LOCAZIONE: €/mq 4,00

REDDITO ANNUO LORDO: $58,50 \times 4,00 \times 12 = € 2.808,00$

Da tale cifra devono essere detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30% ($2.808 \times 30\% = 842,40€$); ne consegue che:

REDDITO ANNUO NETTO: € 1.965,60.

MONTANTE UNITARIO (BTP 15 ANNI): 4,03%

ANUALITA': 15

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE: 5%



$$Af = 1.965,60 \times (1,0403^{15} - 1) / 0,05 = 31.793,65€ \text{ arrotondato } 32.000,00€$$

VALORE DI STIMA DEL FABBRICATO: 32.000,00€ con un valore unitario di circa 547€/mq.





RESEDE:

Relativamente al resede considerando che la superficie parametrizzata al metro quadro di abitazione ha un valore di 547€/mq si ottiene: 36,60mq x 547€/mq = 20.020€ arrotondato 20.000,00€

VALORE DI STIMA DEL RESEDE: 20.000,00€

In conclusione il sottoscritto valuta in 547,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 52.000,00€.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	181,65 mq	666,00 €/mq	€ 120.978,90	100,00%	€ 121.000,00
Bene N° 2 - Deposito Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T	9,00 mq	500,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
Bene N° 3 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3, piano T-1	95,10 mq	547,00 €/mq	€ 52.019,70	100,00%	€ 52.000,00
Valore di stima:					€ 177.500,00



Valore di stima: € 177.500,00

Valore finale di stima: € 177.500,00



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 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tridenti Fabio





- ✓ Foto - 01-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02-STATO RILEVATO
- ✓ Altri allegati - 03-COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - 04-NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Atto di provenienza - 05-ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Estratti di mappa - 06-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Planimetrie catastali - 07-PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 08-VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 09-ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 10-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - 11-PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - 12-STATO SOVRAPPOSTO
- ✓ Altri allegati - 13-QUOTAZIONI IMMOBILIARI



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1
Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, di vecchissima costruzione, da terra a tetto posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Trattasi più precisamente di casa colonica libera su quattro lati che si eleva due piani fuori terra collegati da scala interna e con accesso dalla strada pubblica tramite stradello privato utilizzato dai confinanti. L'immobile risulta così composto: al piano terra ingresso, tinello, angolo cottura soggiorno, cucinotto, camera , deposito, due piccoli servizi igienici, vano scala; al piano intermedio si trova un piccolo servizio igienico e al piano primo un disimpegno e due camere matrimoniali. Inoltre sul retro dell'immobile si trovano un portico e un ripostiglio accessibile dall'esterno. Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 81, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 81, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 81, Qualità EU-ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di LAMPORECCHIO, relativamente al PIANO OPERATIVO (P.O.) adottato, l'immobile ricade nella seguente zona: - NUCLEI RURALI (art.49 N.T.A.); - NUCLEO RURALE PAPIANO-IL POGGIO (all.C P.O. - ALBUM DEI NUCLEI RURALI) - EDIFICIO NON CENSITO (art.27.6 N.T.A.) L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO secondo il R.D. 3267/1923.

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T
Trattasi di immobile a destinazione deposito posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Più precisamente manufatto a un piano fuori terra composto da due locali ad uso deposito libero su tre lati a cui si accede dalla particella 80 (stessa proprietà). Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi. Si precisa che l'immobile risulta completamente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 786, Sub. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di LAMPORECCHIO, relativamente al PIANO OPERATIVO (P.O.) adottato, l'immobile ricade nella seguente zona: - NUCLEI RURALI (art.49 N.T.A.); - NUCLEO RURALE PAPIANO-IL POGGIO (all.C P.O. - ALBUM DEI NUCLEI RURALI) L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO secondo il R.D. 3267/1923.

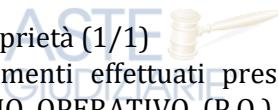
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1
Piena proprietà di terreno agricolo posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Trattasi più precisamente di resede di pertinenza di casa colonica (BENE 1) su cui insiste un manufatto libero su più lati, parzialmente interrato, e che si eleva due piani fuori terra. L'area, accessibile direttamente dalla strada pubblica, è in parte utilizzata come viottolo per accedere sia alla casa colonica che ad altre proprietà confinanti. Il fabbricato risulta così composto: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura servizio igienico, disimpegno; al piano primo disimpegno e camera. Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi. Si precisa che il fabbricato risulta completamente abusivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 80, Qualità FU D'ACCERT



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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di LAMPORECCHIO, relativamente al PIANO OPERATIVO (P.O.) adottato, l'immobile ricade nella seguente zona: - NUCLEI RURALI (art.49 N.T.A.); - NUCLEO RURALE PAPIANO-IL POGGIO (all.C P.O. - ALBUM DEI NUCLEI RURALI) L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO secondo il R.D. 3267/1923.



Prezzo base d'asta: € 177.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.500,00

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 81, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 81, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 81, Qualità EU-ENTE URBANO	Superficie	181,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta inutilizzato da molto tempo e in conseguenza di ciò necessita di un'accurata pulizia. Complessivamente il bene non presenta particolari criticità e si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, di vecchissima costruzione, da terra a tetto posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Trattasi più precisamente di casa colonica libera su quattro lati che si eleva due piani fuori terra collegati da scala interna e con accesso dalla strada pubblica tramite stradello privato utilizzato dai confinanti. L'immobile risulta così composto: al piano terra ingresso, tinello, angolo cottura soggiorno, cucinotto, camera , deposito, due piccoli servizi igienici, vano scala; al piano intermedio si trova un piccolo servizio igienico e al piano primo un disimpegno e due camere matrimoniali. Inoltre sul retro dell'immobile si trovano un portico e un ripostiglio accessibile dall'esterno. Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 786, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta inutilizzato da molto tempo e in conseguenza di ciò necessita di un'accurata pulizia. Complessivamente il bene non presenta particolari criticità e si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione deposito posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Più precisamente manufatto a un piano fuori terra composto da due locali ad uso deposito libero su tre lati a cui si accede dalla particella 80 (stessa proprietà). Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto,		

Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi. Si precisa che l'immobile risulta completamente abusivo.
Vendita soggetta a IVA: N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI
Stato di occupazione: Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 80, Qualità FU D'ACCERT	Superficie	95,10 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta inutilizzato da molto tempo e in conseguenza di ciò necessita di un'accurata pulizia; complessivamente non presenta particolari criticità e si presenta in discreto stato di manutenzione. Il terreno si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e caratterizzato da folta vegetazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di terreno agricolo posto nel Comune di Lamporecchio, località Papiano, via Vecchia Maremma, 3. Trattasi più precisamente di resede di pertinenza di casa colonica (BENE 1) su cui insiste un manufatto libero su più lati, parzialmente interrato, e che si eleva due piani fuori terra. L'area, accessibile direttamente dalla strada pubblica, è in parte utilizzata come viottolo per accedere sia alla casa colonica che ad altre proprietà confinanti. Il fabbricato risulta così composto: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura servizio igienico, disimpegno; al piano primo disimpegno e camera. Il bene si trova in un'area agricola, immerso nel verde delle colline del Montalbano a pochi minuti dai centri abitati di San Baronto, Vinci e Lamporecchio e dai principali servizi. Si precisa che il fabbricato risulta completamente abusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMANA, 3,
PIANO T-1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004

Reg. gen. 12686 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 02/12/2024

Reg. gen. 10883 - Reg. part. 1542

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 14/04/2025

Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ricade sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81

SUBB.1,2 F.7 P.786 SUB.1 Catasto Terreni LAMPORECCHIO F.7 P.81 F.7 P.80





BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004

Reg. gen. 12686 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 02/12/2024

Reg. gen. 10883 - Reg. part. 1542

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 14/04/2025

Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ricade sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81

SUBB.1,2 F.7 P.786 SUB.1 Catasto Terreni LAMPORECCHIO F.7 P.81 F.7 P.80

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA VECCHIA MAREMMA, 3, PIANO T-1

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004

Reg. gen. 12686 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 02/12/2024

Reg. gen. 10883 - Reg. part. 1542

Quota: 1/1

Importo: € 464.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.000,00

Rogante: NOTAIO RUTA LEONARDO

Data: 09/12/2004

N° repertorio: 108485

N° raccolta: 19636

Note: L'ipoteca grava sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81 SUBB.1,2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 14/04/2025

Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento ricade sulle seguenti particelle: Catasto Fabbricati LAMPORECCHIO F.7 P.81

SUBB.1,2 F.7 P.786 SUB.1 Catasto Terreni LAMPORECCHIO F.7 P.81 F.7 P.80