

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

UFFICIO CONCURSUALE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baldi Alberto, nella Liquidazione Controllata RG 25/2025

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1.1</b> – VILLA UBICATA IN MONTALE (PT) – VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 624 sub. 18 e P.IIa 624 sub. 13).....	6
<b>Bene N° 1.2</b> – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 95).....	6
<b>Bene N° 1.3</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 97 - 113 - 114, Fog. 27 P.IIa 218 - 617 - 619).....	6
<b>Bene N° 1.4</b> – UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 624 sub. 8).....	6
<b>Bene N° 1.5</b> – UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 624 sub. 9).....	6
<b>Bene N° 1.6</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 94-95-99-100-101-102-103-104-105-107 -111-112-113-114-123-222-223-224-225-242).....	6
<b>Bene N° 1.7</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 104-105-106).....	7
<b>Bene N° 2.1</b> – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 24 P.IIa 228 sub. 1 e sub.2).....	7
<b>Bene N° 2.2</b> – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 24 P.IIa 93).....	7
<b>Bene N° 2.3</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 36, Fog. 24 P.IIa 51-93).....	7
<b>Bene N° 2.4</b> – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 24 P.IIa 76).....	7
<b>Bene N° 2.5</b> – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 238).....	7
<b>Bene N° 3.1</b> – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 624 SUB. 14).....	7
<b>Bene N° 4.1</b> – FABBRICATO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.IIa 624 SUB. 19).....	8
<b>Bene N° 4.2</b> – TERRENO UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 101).....	8
<b>Bene N° 5.1</b> – IMMOBILE UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 84).....	8
<b>Bene N° 5.2</b> – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 22).....	8
<b>Bene N° 5.3</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.IIa 23-80-99-107-109).....	8
<b>Bene N° 6.1</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 7 P.IIa 189, FOG. 11 P.LLA 130-131, FOG. 12 P.LLA 10, FOG. 23 P.LLA 6 E FOG. 24 P.LLA 20-22).....	8
<b>Bene N° 6.2</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 24 P.IIa 90, FOG. 27 P.LLA 239-244).....	8
<b>Bene N° 7.1</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) – VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 24 P.IIa 90, FOG. 27 P.LLA 239-244).....	8

<b>Bene N° 7.2</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.la 240, FOG. 28 P.LLA 367).....	8
<b>Bene N° 8.1</b> – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.la 30).....	8
<b>Bene N° 8.2</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.la 31-32-37-38-102, FOG. 27 P.LLA 108-121-122).....	9
<b>Bene N° 8.3</b> – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 23 P.la 109-110).....	9
<b>Bene N° 8.4</b> – RESEDE (AREA URBANA) UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (Fog. 27 P.la 624, sub. 22).....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	16
PARTI COMUNI.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	19
SERVITU, CENSO,LIVELLO, USI CIVICI.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / ELENCO BENI.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
Schema riassuntivo Liquidazione controllata RG 25/2025.....	46
<b>LOTTO 1</b> .....	46
<b>Bene 1.1</b> - Prezzo base d'asta: € 838.000,00.....	46
<b>Bene 1.2</b> - Prezzo base d'asta: € 42.975,00.....	46
<b>Bene 1.3</b> - Prezzo base d'asta: € 74.160,00.....	47
<b>Bene 1.4</b> - Prezzo base d'asta: € 92.000,00.....	47
<b>Bene 1.5</b> - Prezzo base d'asta: € 23.000,00.....	47
<b>Bene 1.6</b> - Prezzo base d'asta: € 295.600,00.....	48
<b>Bene 1.7</b> - Prezzo base d'asta: € 0,00.....	48

<b>Bene 2.1</b> - Prezzo base d'asta: € 108.596,00.....	49
<b>Bene 2.2</b> - Prezzo base d'asta: € 9.000,00.....	49
<b>Bene 2.3</b> - Prezzo base d'asta: € 17.330,00.....	49
<b>Bene 2.4</b> - Prezzo base d'asta: € 4.920.....	50
<b>Bene 2.5</b> - Prezzo base d'asta: € 44.150,00.....	50
<b>Bene 3.1</b> - Prezzo base d'asta: € 192.000,00.....	50
<b>Bene 4.1</b> - Prezzo base d'asta: € 414.400,00.....	51
<b>Bene 4.2</b> - Prezzo base d'asta: € 2.055,00.....	51
<b>Bene 5.1</b> - Prezzo base d'asta: € 1.250,00.....	51
<b>Bene 5.2</b> - Prezzo base d'asta: € 2.145,00.....	52
<b>Bene 5.3</b> - Prezzo base d'asta: € 45.110,00.....	52
<b>Bene 6.1</b> - Prezzo base d'asta: € 72.495,00.....	52
<b>Bene 6.2</b> - Prezzo base d'asta: € 3.064,00.....	53
<b>Bene 7.1</b> - Prezzo base d'asta: € 85.960,00.....	53
<b>Bene 7.2</b> - Prezzo base d'asta: € 55.850,00.....	53
<b>Bene 8.1</b> - Prezzo base d'asta: € 13.920,00.....	54
<b>Bene 8.2</b> - Prezzo base d'asta: € 364.875,00.....	54
<b>Bene 8.3</b> - Prezzo base d'asta: € 345,00.....	54
<b>Bene 8.4</b> - Prezzo base d'asta: € 9.440,00.....	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	56
<b>Lotto 1</b> .....	56



Con Istanza al Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci, il Liquidatore Dott. Daniele De Sanctis indicava l'Arch Alberto Baldi quale valutatore del compendio immobiliare, la stessa Giudice delegato in data 12/11/2025 autorizzava il Liquidatore a nominare il sottoscritto Arch. Baldi Alberto, con studio in Via F. Lippi, n. 7 - 59013 - Montemurlo (PO), email baldizoppi@tin.it, PEC alberto.baldi@archiworldpec.it, Tel. 0574 720204.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1.1** – Villa ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 1.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 1.3** - Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 1.4** - Fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 1.5** – Locali ad uso deposito ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 1.6** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 1.7** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 2.1** – Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 2.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 2.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 2.4** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 2.5** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 3.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 4.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 4.2** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 5.1** – Fabbricato ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 5.2** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 5.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 6.1** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 6.2** – Terreni ubicati a Montale (PT)

**Bene N° 6.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 7.1** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 7.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 8.1** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 8.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 8.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

**Bene N° 8.4** – Resede (area urbana) sul quale ricadono i percorsi di accesso ai fabbricati, ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1.1 – VILLA UBICATA IN MONTALE (PT) – VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 27 P.LLA 624 SUB. 18 E P.LLA 624 SUB. 13)**

Trattasi di villa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra (P.T.-P.1°) oltre porzione al piano seminterrato e torre comprendente piano 2°-3° e 4°; composta al piano terra da ingresso, doppio salone, sala, quattro disimpegni, due wc, cucina, lavanderia, due ripostigli, centrale termica, locale di sgombero e portico; al piano primo da disimpegno, ripostiglio, quattro camere, vano guardaroba con bagno, sala biliardo, due bagni; al piano seminterrato da cantina, serra e loggia.

Fanno parte della proprietà cinque corti, portico, piazzale, galleria, due tettoie ed un terrazzo ed una rimessa posta al piano seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da strada vicinale Via Croce di Vizzano e/o da viale ricadente su terreni agricoli.

### **BENE N° 1.2 – UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 23 P.LLA 124)**

Trattasi di locale tecnico seminterrato, per depositi acqua proveniente dalla sorgente, composto da due locali, ricadente all'interno di resede annesso alla villa

### **BENE N° 1.3 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 23 P.LLA 97 - 113 - 114 - 125, FOG. 27 P.LLA 218 - 617 - 619)**

Trattasi di resedi annessi alla villa (Bene 1.1).

### **BENE N° 1.4 – UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 27 P.LLA 624 SUB. 8)**

Trattasi di civile abitazione disposta su due piani fuori terra (P.T.-P.1°) composta al piano terra da cucina, tinello, ampio ripostiglio; al piano primo da disimpegno ed una camera.

### **BENE N° 1.5 – UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 27 P.LLA 624 SUB. 9)**

Trattasi di locali ad uso deposito.

### **BENE N° 1.6 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 27 P.LLA 94-95-99-100-101-102-103-104-105-107-111-112-113-114-123-222-223-224-225-242)**

Trattasi di terreni sui quali ricade in parte la strada di accesso dalla via Croce di Vizzano fino alla villa e terreni agricoli, compreso il lago.

**BENE N° 1.7 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 104-105-106)**

Trattasi di terreni sui quali ricade tratto di strada vicinale che si diparte dalla strada vicinale in prossimità della villa (bene 1.1) e che attraversa la proprietà sul lato ovest.

**BENE N° 2.1 – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN MONTALE (PT)**  
**- VIA CROCE DI VIZZANO (FOG. 24 P.LLA 228 SUB. 1 E SUB.2)**

Trattasi di fabbricato, disposto su due piani fuori terra (P.T.-P.1°), composto da un'unità ad uso rimessa ed una ad uso civile abitazione.

L'unità al piano terra è composta da due locali ripostiglio, mentre quella al piano primo con accesso indipendente è composta da un locale ingresso, soggiorno, un disimpegno, cucina, bagno ed una camera, oltre resede. Le unità hanno un resede a comune individuato nel Fog. 27, P.la 624, sub. 23

**BENE N° 2.2 – UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI**  
**VIZZANO (FOG. 24 P.LLA 229)**

Trattasi di locale interrato posto nel bosco, in prossimità dell'abitazione (bene 2.1), utilizzato in tempo di guerra come rifugio, completamente da ristrutturare e privo di impianti.

**BENE N° 2.3 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 36, FOG. 24 P.LLA 51)**

Trattasi di terreni contigui all'abitazione (Bene 2.1) ad uso bosco.

**BENE N° 2.4 – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 24 P.LLA 76)**

Trattasi di terreno contiguo all'abitazione (Bene 2.1) ad uso seminativo.

**BENE N° 2.5 – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 27 P.LLA 238)**

Trattasi di uliveto e vigneto

**BENE N° 3.1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI**  
**VIZZANO (FOG. 27 P.LLA 624 SUB. 14)**

Trattasi di unità disposta su un piano fuori terra (P.T.) oltre a porzione al piano seminterrato (S1); composta al piano terra da un ripostiglio un antibagno ed un bagno, oltre ad una centrale termica ed un' altro locale ripostiglio; al piano seminterrato da una grande sala ricevimenti, da un ampio disimpegno per accedere all'antibagno e a due servizi igienici, un altro locale disimpegno, un locale ripostiglio ed un vano adibito a locale scaldavivande.

**BENE N° 4.1 – FABBRICATO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 27 P.LLA 624 SUB. 19)**

Trattasi di un'unica unità immobiliare,. L'unità è disposta su due piani fuori terra (P.T.-1) ed è composta al piano terra da due ingressi, un ampio locale cantina, due cucine ed un tinello, oltre ad una rimessa, un ampio locale accessorio, un disimpegno ed un ripostiglio; al piano primo da sei disimpegni, sei camere, due guardaroba, due bagni, un ripostiglio, un ampio locale accessorio, un balcone ed una terrazza.

Fa parte della proprietà un resede esclusivo.

**BENE N° 4.2 – TERRENO UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 101)**

Trattasi di uliveto.

**BENE N° 5.1 – IMMOBILE UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 84)**

Trattasi di una capanna che era utilizzata a rimessa attrezzi.

**BENE N° 5.2 – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 22)**

Trattasi di bosco.

**BENE N° 5.3 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 23-80-99-107-109)**

Trattasi di uliveti.

**BENE N° 6.1 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) (FOG. 7 P.LLA 189, FOG. 11 P.LLA 130-131, FOG. 12 P.LLA 10)**

Trattasi di terreni boschivi; il terreno identificato nel Fog. 7, p.lla 189 è posto in località Pian di Casale con accesso da strada vicinale della Dogana; i terreni identificati nel Fog. 11 alla P.lla 130 e P.lla 131 hanno accesso da strada vicinale del ponte di Luciaccio; mentre il terreno identificato nel Fog. 12, P.lla 10 è posto in località Pian delle Catelline con accesso da strada vicinale del Vergaiaccio.

**BENE N° 6.2 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 6 E FOG. 24 P.LLA 20-22)**

Trattasi di terreni boschivi.

**BENE N° 6.3 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 23 P.LLA 39-111)**

Trattasi di terreni seminativi.

**BENE N° 7.1 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 24 P.LLA 90, FOG. 27 P.LLA 239-244)**

Trattasi di terreni seminativi.

**BENE N° 7.2 – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO**  
**(FOG. 27 P.LLA 240, FOG. 28 P.LLA 367)**

Trattasi di Uliveti e Vigneti.

**BENE N° 8.1** – TERRENO UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO  
(FOG. 23 P.LLA 30)

---

Trattasi di terreno seminativo.

**BENE N° 8.2** – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO  
(FOG. 23 P.LLA 31-32-37-38-102, FOG. 27 P.LLA 108-121-122)

---

Trattasi di uliveti e vigneti.

**BENE N° 8.3** – TERRENI UBICATI IN MONTALE (PT) - VIA CROCE DI VIZZANO  
(FOG. 27 P.LLA 109-110)

---

Trattasi di terreni boschivi.

**BENE N° 8.4** – RESEDE (AREA URBANA) UBICATO IN MONTALE (PT) - VIA CROCE  
DI VIZZANO (FOG. 27 P.LLA 624, SUB. 22)

---

Trattasi di resede sul quale ricadono I percorsi di accesso ai fabbricati.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1.1** – Villa ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 1.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 1.3** - Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 1.4** - Fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 1.5** – Locali ad uso deposito ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 1.6** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 1.7** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 2.1** – Fabbricato ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 2.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 2.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 2.4** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 2.5** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 3.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 4.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 4.2** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- **Bene N° 5.1** – Fabbricato ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

- Bene N° 5.2 – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 5.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 6.1 – Terreni ubicati a Montale (PT)
- Bene N° 6.2 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 6.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 7.1 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 7.2 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 8.1 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 8.2 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 8.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bene N° 8.4 – Resede (area urbana) ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Allegate visure catastali, planimetrie catastali, elaborati planimetrici e estratti di mappa.

### 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)

Beni pervenuti per assegnazione a socio per scioglimento di società.

### CONFINI

Via Croce di Vizzano, via Maone e Casello, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

### CONSISTENZA

N. Bene	Destinazione	Sup. Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
.1.1	Villa		630,00 mq	1	630 mq		
	Serra		46,00 mq	0,3	14 mq		
	Logge		146,00 mq	0,25	36 mq		
	Terrazzo Panoramico		40,00 mq	0,25	10 mq		
	Resede esclusivo		1.650,00 mq	0,09	148 mq		

		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>838 mq</b>		
.1.2	Locale tecnico		70,00 mq	1	70 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>70 mq</b>		
.1.3	Terreni - resedi		6.461,00 mq	1	6.461 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>6.461 mq</b>		
.1.4	Abitazione		115,00 mq	1	115 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>115 mq</b>		
.1.5	Locali deposito		46,00 mq	1	46 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>46 mq</b>		
.1.6	Terreni		59.120,00 mq	1	59.120 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>59.120 mq</b>		
.1.7	Terreni		850,00 mq	1	850 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>850 mq</b>		
.2.1	Rimessa Piano terra		79,85 mq	0,7	55,90 mq		
	Abitazione Piano primo		79,85 mq	1	79,85 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>135,75 mq</b>		
.2.2	Rifugio seminterrato		30,00 mq	1	30 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>30,00 mq</b>		
.2.3	Terreni		34.660,00 mq	1	34.660 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>34.660 mq</b>		
.2.4	Terreni		1.230,00 mq	1	1.230 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1.230 mq</b>		
.2.5	Terreni		8.830,00 mq	1	8.830 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>8.830 mq</b>		
.3.1	Deposito		240,00 mq	1	240 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>240 mq</b>		
.4.1	Abitazione		518,00 mq	1	518 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>518 mq</b>		
.4.2	Terreno		411,00 mq	1	411 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>411 mq</b>		
.5.1	Capanna		125,00 mq	1	125 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>125 mq</b>		
.5.2	Terreni		4.290,00 mq	1	4.290 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>4.290 mq</b>		
.5.3	Terreni		9.022,00 mq	1	9.022 mq		

<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>9.022 mq</b>		
.6.1	Terreni		26.420,00 mq	1	26.420 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>144.990 mq</b>		
.6.2	Terreni		118.570,00 mq	1	118.570 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>144.990 mq</b>		
.6.3	Terreni		766,00 mq	1	766 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>766 mq</b>		
.7.1	Terreni		21.490,00 mq	1	21.490 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>21.490 mq</b>		
.7.2	Terreni		11.170,00 mq	1	11.170 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>11.170 mq</b>		
.8.1	Terreni		3.480,00 mq	1	3.480 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>3.480 mq</b>		
.8.2	Terreni		72.975,00 mq	1	72.975 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>72.975 mq</b>		
.8.3	Terreni		690,00 mq	1	690 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>690 mq</b>		
.8.4	Resede (Area urbana)		472,00 mq	1	472 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>472 mq</b>		

Considerate le superfici con coefficienti di riduzione.

Tutti i fabbricati e terreni risultano correttamente intestati a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dalla data di assegnazione a socio per scioglimento di società con Atto del Notaio De Luca Francesco del 20/05/2009, N. Rep. 152440, ad oggi.

Ai fini storico catastali, per le unità variate successivamente al 20/05/2009 si precisa che:

- Le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati nel Fog. 27, P.lla 624 da sub.1 a sub. 14 risultavano come da variazione Prot. PT0058736 del 09/04/2009; con variazione in data 04/05/2012 Prot. PT0046585 venivano soppressi i sub. 2-5-6-7 della P.lla 624 e veniva costituito il sub. 15; con variazione in data 18/04/2019 Prot. PT0015786 veniva soppresso il sub. 15 della P.lla 624 e costituiti i sub. 16 e 17; con variazione in data 11/03/2026 Prot. PT0020593 venivano soppressi I sub. 1-4-16-17 della P.lla 624 e venivano costituiti I sub. 18-19-20-21-22-23-24.

- Il bene identificato al Catasto Terreni nel fog. 24, P.lla 75, con TIPO MAPPALE del 05/09/2017 Pratica n. PT0054365 la P.lla 75 del fog. 24 è stata soppressa e ha originato la P.lla 228; con accatastamento del 12/09/2017 Prat. n. PT0055581 sono stati costituiti i sub. 1 e 2 della P.lla 228 e accatastati all'urbano.

Il bene identificato al Catasto Terreni nel Fog. 23, P.lla 95 con TIPO MAPPALE del 05/03/2026 Pratica n. PT0019246 è stata soppressa la P.lla 95 del Fog. 23 e costituita la P.lla 124 e 125; con accatastamento del 06/03/2026 Prat. n. PT0019665 la P.lla 124 è stata accatastata all'urbano, mentre la P.lla 125 risulta a Terreni.

Il bene identificato al Catasto Terreni nel fog. 24, P.lla 93 con TIPO MAPPALE del 04/03/2026 Pratica n. PT0019253 è stato soppresso ed ha costituito la P.lla 229; con accatastamento del 06/03/2026 Prat. n. PT0019666 la P.lla 229 è stata accatastata all'urbano.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi		Dati di classamento									
N. bene	Sezione	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
.1.1		27	624	18		A/8	5	24,0 vani	Totale: 783 mq Totale escluse aree scoperte **:757 mq	€ 2.293,07	S1-T-1
		27	624	13		C/6	4	36 mq	Totale: 45mq	€ 150,60	S1
.1.2		23	124			C/2	2	53 mq	Totale: 68 mq	€ 46,53	S1
.1.4		27	624	8		A/3	6	5,0 vani	Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte **:123 mq	€ 387,34	T-1
		27	624	9		C/2	5	35 mq	Totale: 45 mq	€ 52,42	T
.2.1		24	228	1		A/3	1	5,0 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte **: 90 mq	€ 170,43	T-1
		24	228	2		C/6	1	26 mq	Totale: 26 mq	€ 67,14	T
.2.2		24	229			C/2	1	20 mq	Totale: 32 mq	€ 14,46	T
.3.1		27	624	14		C/2	5	208 mq	Totale: 237 mq	€ 311,53	S1-T
.4.1		27	624	19		A/2	2	17,5 vani	Totale: 478 mq Totale escluse aree scoperte **: 447 mq	€ 2.169,12	T-1
.5.1		23	84			C/2	2	125 mq	Totale: 140 mq	€ 109,75	T
.8.4		27	624	22		F/1		472 mq			T

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi		Dati di classamento									
N. bene	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe		Sup. mq		Deduz.	Reddito	
.1.3	23	97		-	SEMINATIVO	03	09	07		€ 3,04	€ 4,68
	23	113		-	SEMIN ARBOR	03	00	34		€ 0,68	€ 0,60
	23	114		-	ULIVETO	01	01	55		€ 0,68	€ 0,60
	23	125		-	SEMIN ARBOR	03	14	67		€ 4,55	€ 7,58
	27	218		-	SEMIN ARBOR	03	21	34		€ 6,61	€ 11,02
	27	617		-	ULIVETO	01	16	61		€ 7,29	€ 6,43

.1.6	27	619	-	ULIVETO	01	00	53	€ 0,23	€ 0,21
	27	94	-	BOSCO MISTO	02	24	20	€ 1,50	€ 0,37
	27	95	-	CANNETO	U	01	70	€ 1,14	€ 0,44
	27	99	AA AB	BOSCO CEDUO SEMINATIVO	02 04	21 06	60 70	€ 1,34 € 0,87	€ 0,67 € 0,87
	27	100	-	ULIVETO	02	14	70	€ 4,56	€ 4,93
	27	101	-	SEMINATIVO	03	04	80	€ 1,61	€ 2,48
	27	102	AA AB	BOSCO CEDUO SEMINATIVO	02 04	06 00	87 33	€ 0,43 € 0,04	€ 0,21 € 0,04
	27	103	-	SEMINATIVO	04	50	40	€ 6,51	€ 6,51
	27	104	AA AB	ULIVETO SEM ARBOR	02 03	03 34	00 30	€ 0,93 € 10,63	€ 1,01 € 17,71
	27	105	AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	04 02	24 07	82 08	€ 3,20 € 2,19	€ 3,20 € 2,38
	27	107	-	BOSCO MISTO	02	19	20	€ 1,19	€ 0,30
	27	111	-	SEMINATIVO	03	08	90	€ 2,99	€ 4,60
	27	112	AA AB	ULIVETO SEMIN ARBOR	02 03	12 36	50 80	€ 3,87 € 11,40	€ 4,20 € 19,01
	27	113	-	BOSCO CEDUO	03	23	80	€ 0,86	€ 0,37
	27	114	AA AB	ULIVETO VIGNETO	02 02	06 29	50 40	€ 2,01 € 19,74	€ 2,18 € 18,22
	27	123	-	CANNETO	U	09	40	€ 6,31	€ 2,43
	27	222	-	SEMIN ARBOR	03	02	90	€ 0,90	€ 1,50
	27	223	AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	04 01	08 33	99 51	€ 1,16 € 58,61	€ 1,16 € 51,71
27	224	-	SEMINATIVO	03	17	40	€ 5,84	€ 8,99	
27	225	AA AB	ULIV VIGNETO SEMINATIVO	02 04	29 26	75 35	€ 11,52 € 3,40	€ 9,99 € 3,40	
27	242	AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	02 04	06 18	50 80	€ 2,01 € 2,43	€ 2,18 € 2,43	
.1.7	23	104	-	ULIVETO	01	05	09	€ 2,23	€ 1,97
	23	105	-	ULIVETO	01	01	86	€ 0,82	€ 0,72
	23	106	-	ULIVETO	01	01	55	€ 0,68	€ 0,60
.2.3	23	36	-	BOSCO CEDUO	02	05	70	€ 0,35	€ 0,18
	24	51	AA AB	BOSCO CEDUO SEMINATIVO	02 04	3 39 01	88 02	€ 21,06 € 0,13	€ 10,53 € 0,13
.2.4	24	76	-	SEMINATIVO	04	12	30	€ 1,59	€ 1,59
.2.5	27	238	AA AB	ULIV VIGNET SEMINATIVO	02 04	55 32	84 46	€ 21,63 € 4,19	€ 18,75 € 4,19
.4.2	23	101	-	ULIVETO	01	04	11	€ 1,80	€ 1,59
.5.2	23	22	AA AB	ULIVETO BOSCO CEDUO	02 02	00 42	03 87	€ 0,01 € 2,66	€ 0,01 € 1,33

.5.3	23	23	-	ULIVETO	02	49	50	€ 15,34	€ 16,62	
	23	80	-	ULIVETO	01	03	34	€ 1,47	€ 1,29	
	23	99	-	ULIVETO	01	16	52	€ 7,25	€ 6,40	
	23	107	-	ULIVETO	01	01	01	€ 0,44	€ 0,39	
	23	109	-	ULIVETO	02	19	85	€ 6,15	€ 6,66	
.6.1	7	189	-	CAST FRUTTO	02	19	80	€ 1,53	€ 0,72	
	11	130	-	BOSCO CEDUO	03	11	20	€ 0,40	€ 0,17	
	11	131	-	BOSCO MISTO	02	41	70	€ 2,58	€ 0,65	
	12	10	-	BOSCO CEDUO	01	1	91	€ 17,80	€ 5,93	
.6.2	23	6	AA AB	ULIVETO BOSCO MISTO	02 01	11	00 03	01 19	€ 0,01 € 142,44	€ 0,01 € 34,18
	24	20	-	BOSCO CEDUO	01	61	30	€ 5,70	€ 1,90	
	24	22	-	CAST FRUTTO	02	21	20	€ 1,64	€ 0,77	
.6.3	23	39	-	SEMINATIVO	03	06	80	€ 2,28	€ 3,51	
	23	111	-	SEMIN ARBOR	03	00	86	€ 0,27	€ 0,44	
.7.1	24	90	-	SEMIN ARBOR	03	36	20	€ 11,22	€ 18,70	
	27	239	-	SEMINATIVO	02	1	23	€ 76,60	€ 73,41	
	27	244	AA AB AC	VIGNETO SEMINATIVO ULIVETO	02 04 02	14 32 08	45 64 01	€ 9,70 € 4,21 € 2,48	€ 8,96 € 4,21 € 2,69	
.7.2	27	240	AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	04 02	08 28	60 20	€ 1,11 € 8,74	€ 1,11 € 9,47	
.8.1	28	367	AA AB	SEMINATIVO VIGNETO	04 01	20 54	17 73	€ 2,60 € 59,36	€ 2,60 € 48,05	
	23	30	AA AB	SEMIN ARBOR ULIVETO	03 02	34 00	44 36	€ 10,67 € 0,11	€ 17,79 € 0,12	
.8.2	23	31	-	ULIVETO	02	53	20	€ 16,49	€ 17,86	
	23	32	-	ULIVETO	01	1	34	€ 59,18	€ 52,21	
	23	37	-	ULIV VIGNET	01	49	30	€ 25,46	€ 20,37	
	23	38	-	ULIV VIGNET	02	67	80	€ 26,26	€ 22,76	
	23	102	AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	03 01	2 21	27 86	59 86	€ 9,26 € 97,39	€ 14,25 € 85,94
	27	108	-	ULIVETO	02	81	20	€ 25,16	€ 27,26	
	27	121	AA AB	ULIVETO SEMIN ARBOR	02 03	34 24	50 60	€ 10,69 € 7,62	€ 11,58 € 12,70	
.8.3	27	122	-	ULIV VIGNET	03	34	90	€ 7,21	€ 4,51	
	27	109	-	BOSCO CEDUO	02	03	90	€ 0,24	€ 0,12	
	27	110	-	CANNETO	U	03	00	€ 2,01	€ 0,77	

La planimetria catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

I beni descritti al punto 1.7 sono il proseguimento della strada vicinale di Vizzano che non è stata portata a strada pubblica sul Catasto ed è rimasta intestata a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## PARTI COMUNI

- Corte a comune ai sub. 10-11-12 della P.lla 624, Fog.27, identificata come BCNC nel Fog. 27, P.lla 624, sub. 3
- Corte a comune ai sub. 8-9-18 della P.lla 624, Fog.27, identificata come BCNC nel Fog. 27, P.lla 624, sub. 20;
- Passaggio carrabile a comune ai sub. 8-9-14-18 della P.lla 624, Fog.27, identificata come BCNC nel Fog. 27, P.lla 624, sub. 21
- Resede a comune ai sub. 1-2 della P.lla 228, Fog.24, identificata come BCNC nel Fog. 27, P.lla 624, sub. 23
- Corte a comune ai sub. 18 e 19 della P.lla 624, Fog.27, identificata come BCNC nel Fog. 27, P.lla 624, sub. 24

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### ***Bene 1.1***

Il bene è realizzato con struttura in muratura e/o pietra, solai in legno e/o laterizio, le pareti interne ed esterne sono intonacate, la copertura è a falde inclinate in coppi e tegole con struttura in parte in legno ed in parte in laterizio. La rimessa è realizzata con struttura in muratura, solaio in laterizio, e la copertura è piana.

L'unità immobiliare ha infissi in legno con persiane in legno, il pavimento interno è in cotto/ceramica.

Il bene è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio e di impianto elettrico, gli impianti sono da adeguare alle normative vigenti, ed in parte non funzionanti.

La rimessa ha infissi in legno ed è dotata di impianto elettrico.

Per queste unità immobiliari sono presenti due contatori di energia elettrica, uno attivo per la villa e l'altro non attivo.

### ***Bene 1.2***

Il bene è realizzato con struttura in muratura e pietra, la copertura è a falda inclinata con struttura in laterizio e travetti varesi.

L'unità immobiliare ha infissi in metallo, il pavimento interno è al grezzo ed è dotata di impianti di deposito acqua e autoclave non funzionanti.

**Bene 1.4**

Il bene è realizzato con struttura in muratura, solai in legno e/o laterizio, le pareti interne ed esterne sono intonacate, la copertura è a falde inclinate in coppi e tegole con struttura in laterizio.

L'unità immobiliare ha infissi in legno con persiane in legno, il pavimento interno è in cotto ed è priva di impianti.

**Bene 1.5**

Il bene è realizzato con struttura in muratura, solaio in laterizio e la copertura è piana.

L'unità immobiliare ha infissi in metallo, pavimento interno in cemento ed è priva di impianti; l'unità necessita di ristrutturazione.

**Bene 2.1**

Il bene è realizzato con struttura in muratura, solai a voltine in ferro e laterizio, la copertura è a falde inclinate in coppi e tegole con struttura in legno e laterizio.

L'unità immobiliare ha infissi in alluminio al piano terra ed in legno al piano primo, la pavimentazione è allo stato grezzo ed è priva di impianti.

Attualmente l'unità immobiliare è priva di contatore dell'energia elettrica.

Dalle verifiche dell'ultimo permesso edilizio risulta che la copertura è stata completamente rifatta.

**Bene 2.2**

Il bene è realizzato con struttura in pietra, la copertura è a volta in laterizio.

L'unità immobiliare ha la porta di accesso in legno,

Il bene è allo stato grezzo, privo di impianti ed è completamente da ristrutturare.

**Bene 3.1**

Il bene è realizzato con struttura in muratura, solai a crociera in laterizio ed in parte da solai in legno e/o laterizio, le pareti interne ed esterne sono intonacate.

L'unità immobiliare ha infissi in legno e ferro, il pavimento interno è in cotto. Il bene è dotato di impianto di riscaldamento alimentato a pellet e di impianto elettrico, con contatore dell'energia elettrica attualmente non attivo.

**Bene 4.1**

Il bene è realizzato con struttura in muratura, solai in parte in latero cemento ed in parte in legno e/o laterizio, le pareti interne ed esterne sono intonacate.

Il fabbricato ha infissi in parte in metallo ed in parte in legno con persiane in legno, il pavimento interno è in graniglia.

Il bene è privo dell'impianto di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico non a norma, da adeguare alla normativa vigente.

Il bene risulta da ristrutturare.

Attualmente il bene non risulta dotato di contatore e allaccio all'energia elettrica.

**Bene 5.1**

Il bene utilizzato come rimessa attrezzi attualmente è in parte diruto (tetto in parte crollato), è privo di impianti, non ricostruibile in quanto realizzato in difformità dal permesso edilizio originario.

L'acquirente dovrà demolire il manufatto a sua cura e spese.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento di acqua le unità immobiliari della Part.624, Fog. 27, attuali sub. 18 (bene 1.1), sub.8 (bene 1.4), sub.14 (bene 3.1) sono provvisoriamente servite da un pozzo realizzato sulla Part. 96 del Fog. 23 di proprietà di terzi.

Pertanto gli acquirenti dovranno staccare il collegamento dal pozzo ricadente sulla Part. 96 del Fog. 23 e riattivare le tubazioni e impianti a loro cura e spese, che provengono dal deposito di acqua ricadente nella Part. 124 del Fog. 23 (bene 1.2), servito da acqua proveniente da una sorgente a monte. A tale deposito potranno essere collegati tutti gli immobili delle Part. 624 del Fog. 27 e Part. 228 del fog. 24.

Si precisa che i collegamenti dal deposito alle unità immobiliari attraversano anche proprietà esclusive sulle quali esiste diritto di passaggio tubazioni

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni risultano nella piena disponibilità di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Di seguito l'elenco delle servitù riscontrate, limitate a quelle di interesse della procedura.

Da atto Notaio Cappellini Giulio Cesare del 24 Maggio 1983, Registrato il 13/06/1983 al n. 1050 e trascritto il 22 Giugno 1983 con il n. 2480

-Servitù di infissione di cabina aerea di trasformazione a carico dei beni immobili di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* al catasto terreni Mappale 23, Part. 54, a favore di ENEL S.p.A;

Da atto Notaio D'Ambrosi Francesco del 09 ottobre 2007, Rep.34714/14477

-Costituzione di servitù di passo e transito - Costituzione a carico dei beni immobili di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, al Catasto Terreni mappale 23, Part. 30-31-37-38-102, a favore della limitrofa proprietà rappresentata al Catasto Terreni e Fabbricati dal mappale 23, Part. 86 e 103-625;

Da atto Notaio De Luca Francesco del 20 Maggio 2009, Rep.152440/20709

-Costituzione di servitù di passo e transito - Costituzione a carico dei seguenti beni immobili di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*:

- porzione della corte facente parte del fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati dal mappale 27, Part. 624, sub. 4

- strada privata che si diparte da Via Croce di Vizzano n. 48 e arriva al complesso immobiliare, al Catasto Terreni mappale 27, Part. 107-114-113-103-105-104-225-100-94

a favore della proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* rappresentata al Catasto Fabbricati dal mappale 27, Part. 624, sub. 10-11-12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/2009 alla data odierna	****Omissis****	Atto di provenienza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Francesco	20/05/09	152440	20709
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part
		Pistoia	22/05/09	4251	2554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Prato	21/05/09				

Per quanto riguarda gli immobili 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 variata;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 04/10/2010

Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1746

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio De Luca Francesco

Data: 29/09/2010

N° repertorio: 153831

N° raccolta: 21522

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Trascritto a Pistoia il 28/05/2024

Reg. gen. 5062 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia

Data: 17/05/2024

N° repertorio: 781/2024

### Trascrizioni

- **Atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Pistoia il 22/05/2009

Reg. gen. 4253 - Reg. part. 2556

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio De Luca Francesco

Data: 20/05/2009

N° repertorio: 152440

N° raccolta: 20709

● **Atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritto a Pistoia il 11/11/2025

Reg. gen. 10277 - Reg. part. 7239

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Autorità emittente: Tribunale di Pistoia

Data: 27/10/2025

N° repertorio: 93/2025

**Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione della liquidazione controllata è stato calcolato un importo di €. 2.450,00 comprensivo di imposte di bollo, tassa ipotecaria, imposta ipotecaria e onorari.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), i beni ricadono all'interno dell'UTOE 1, in parte all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come "ES - emergenze storico architettoniche" con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in parte in zone classificate come "Vpreg - Aree a verde di particolare pregio" con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre parte dei beni ricade all'interno delle aree classificate come insediamenti esistenti di "classe 1 - edifici e complessi edilizi", con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

I fabbricati ricadono all'interno della scheda n. 3 del documento "schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore" del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato.

Parte dei beni ricade all'interno del territorio rurale, in "EC1 - aree della collina boscata", con riferimento all'art. 84 delle Norme tecniche di Attuazione, in "EC2 - Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in "EA1 - ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche" con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vedere Certificato di destinazione Urbanistica n. 6, rilasciato dal Comune di Montale il 17/02/2026.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**Bene 1.1**

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 8882 del 11/05/1999, P.E. n. 52/99 per manutenzione straordinaria alla copertura (immobile Fog. 27, Part. 624 sub 4 e 13).

**Bene 1.2**

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 e non è stato interessato da pratiche edilizie successive.

**Bene 1.6**

Il lago, facente parte del lotto 1.5 dovrà essere regolarizzato e/o messo a norma, secondo le richieste del Genio Civile, a cura e spese della parte acquirente.

Lo stesso lago era stato autorizzato nell'anno 1962 dalle autorità competenti, ma mai collaudato.

I costi comprensivi di spese tecniche, oltre a lavori di adeguamento e/o ammodernamento e collaudo si stimano in €. 30.000,00

**Bene 2.1**

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 8167 del 30/04/1999, P.E. n. 47/99 per manutenzione straordinaria al fabbricato.

Dalle verifiche di quest'ultimo permesso risulta che il bene non è conforme e allineato rispetto, in quanto è stata rifatta completamente la copertura.

Si dovrà quindi predisporre una sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile

Premesso che il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.032,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre oneri professionali.

I costi di regolarizzazione si stimano in €. 20.000,00

**Bene 2.2**

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 e non è stato interessato da pratiche edilizie successive.

**Bene 3.1**

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 22149 del 08/11/2006, P.E. n. 1367/2006;

- Variante ai sensi dell'Art. 142 L.R. 1/2005, P.G. n. 18063 del 08/09/2009, Pratica SUAP 765/06.

**Bene 4.1**

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 8882 del 11/05/1999, P.E. n. 52/99;
- Richiesta di Sanatoria (art. 140 L.R. 1/2005, Pratica edilizia n. 2009/00044, presentata in data 25/09/2009, P.G. n. 19398;
- D.I.A.E n. 15 del 16/02/2010 Prot. n. 3320 del 16/02/2010, per l'esecuzione delle opere di adeguamento previste dalla Richiesta di Sanatoria (art. 140 L.R. 1/2005), P.E. n. 2009/00044.

**Bene 5.1**

Il bene oggetto di stima è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio originario, pertanto dovrà essere demolito a cura e spese da parte dell'acquirente.

Per tutti i beni realizzati ante 1967, gli stessi sono commerciabili ed eventuali regolarizzazioni urbanistico/edilizie che si rendessero necessarie saranno a carico degli acquirenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, composto dai seguenti beni:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1.1** – Villa ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano S1-T-1
- Villa, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 18, Categoria A/8 e Fog. 27, Part. 624, Sub. 13, Categoria C/6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 838.000,00
- **Bene N° 1.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Locale tecnico seminterrato per deposito acque, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Fabbricati- Fg. 23, Part. 124, Categoria C/2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 21.000,00
- **Bene N° 1.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Resedi annessi alla villa, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 97-113-114-125, Fg. 27 Part. 218-617-619
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 96.915,00
- **Bene N° 1.4** – Unità immobiliare residenziale ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1
- unità immobiliare, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 8, Categoria A/3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 92.000,00
- **Bene N° 1.5** – Unità immobiliare ad uso deposito ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T
- unità immobiliare, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 9, Categoria C/2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 23.000,00

- **Bene N° 1.6** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni sui quali ricade la strada di accesso alla villa e terreni agricoli, compreso il lago, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 94- 95-99- 100-101-102-103-104-105-107-111-112-113-114-123-222-223-224-225-242
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 295.600,00
  
- **Bene N° 1.7** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano, sui quali ricade tratto di strada vicinale che si diparte dalla strada vicinale in prossimità della villa (bene 1.1) e che attraversa la proprietà sul lato ovest
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 104-105-106
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 0,00
  
- **Bene N° 2.1** – Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1
- unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano terra ed unità immobiliare residenziale ad uso residenziale posta al piano primo, con resede a comune, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 24, Part. 228, Sub. 1, Categoria A/3, Fog. 24 Part. 228, Sub. 2, Categoria C/6, Fog. 27, Part. 624, Sub. 23 (BCNC)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 108.600,00
  
- **Bene N° 2.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T
- unità immobiliare utilizzata come rifugio in tempi di guerra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 24, Part. 229, Categoria C/2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
  
- **Bene N° 2.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni contigui all'abitazione ad uso bosco, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 36, Fog. 24 Part. 51
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 17.330,00

- **Bene N° 2.4** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreno contiguo all'abitazione ad uso seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificato al catasto Terreni- Fg. 24, Part. 76,
- Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 4.920,00

- **Bene N° 2.5**– Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveto e vigneto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificato al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 238,
- Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 44.150,00

- **Bene N° 3.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-S1
- unità immobiliare posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 14, Categoria C/2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 192.000,00

- **Bene N° 4.1** – Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1
- unità immobiliare posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 19, Categoria A/2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 414.400,00

- **Bene N° 4.2** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 101,
- Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 2.055,00

- **Bene N° 5.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Capanna per rimessa attrezzi posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 23, Part. 84, Categoria C/2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 1.250,00

- **Bene N° 5.2** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bosco, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 22,
- Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 2.145,00

- **Bene N° 5.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 23-80-99-107-109,
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 45.110,00

- **Bene N° 6.1** – Terreni ubicati a Montale (PT)
- Terreni boschivi, posti in zona collinare
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 7, Part. 189, Fg. 11, Part. 130-131, Fg. 12, Part. 10
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 13.210,00

- **Bene N° 6.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg.23, Part. 6, Fg. 24, Part. 20-22
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 59.285,00

- **Bene N° 6.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni seminativi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 39-111
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 3.064,00

- **Bene N° 7.1** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni seminativi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 24, Part. 90, Fg. 27, Part. 239-244
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 85.960,00

- **Bene N° 7.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveti e vigneti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 240, Fg. 28, Part. 367
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 55.850,00

- **Bene N° 8.1** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreno seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 30
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 13.920,00

- **Bene N° 8.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveti e vigneti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 31-32-37-38-102, Fg. 27, Part. 108-121-122
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 364.875,00

- **Bene N° 8.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 109-110
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 345,00

- **Bene N° 8.4** – Resede ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Resede nel quale ricadono I percorsi di accesso ai fabbricati, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.
- Identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, sub. 22
- I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.440,00

**Valore di stima: € 2.813.424,00**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1.1</b> – Unità immobiliare residenziale posta in Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano S1- T-1	838,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 838.000,00	100,00%	€ 838.000,00
<b>Bene N° 1.2</b> –Unità immobiliare posta in Montale (PT) – via Croce di Vizzano	70,00 mq	300 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
<b>Bene N° 1.3</b> –Terreni posti in Montale (PT) – via Croce di Vizzano	6.461,00 mq	15,00 €/mq	€ 96.915,00	100,00%	€ 96.915,00
<b>Bene N° 1.4</b> –Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1	115,00 mq	800,00 €/mq	€ 92.000,00	100,00%	€ 92.000,00
<b>Bene N° 1.5</b> –Unità immobiliare ad uso deposito posta in Montale (PT) - via croce di Vizzano, piano T	46,00 mq	500,00 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
<b>Bene N° 1.6</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	59.120,00 mq	5,00 €/mq	€ 295.600,00	100,00%	€ 295.600,00
<b>Bene N° 1.7</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	850,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 2.1</b> –Fabbricato posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano n.48, piano T-1	135,75 mq	800,00 €/mq	€ 108.600,00	100,00%	€ 108.600,00
<b>Bene N° 2.2</b> – Unità immobiliare posta in Montale (PT) - via Croce di Vizzano , piano S1	30,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
<b>Bene N° 2.3</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	34.660,00 mq	0,50 €/mq	€ 17.330,00	100,00%	€ 17.330,00
<b>Bene N° 2.4</b> –Terreno posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	1.230,00 mq	4,00 €/mq	€ 4.920,00	100,00%	€ 4.920,00
<b>Bene N° 2.5</b> –Terreno posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	8.830,00 mq	5,00 €/mq	€ 44.150,00	100,00%	€ 44.150,00
<b>Bene N° 3.1</b> – Unità immobiliare posta in Montale (PT) - via Croce di Vizzano piano S1-T	240,00 mq	800,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 192.000,00
<b>Bene N° 4.1</b> – Unità immobiliare posta in Montale (PT) - via Croce di Vizzano SNC piano T - 1	518,00 mq	800,00 €/mq	€ 414.400,00	100,00%	€ 414.400,00
<b>Bene N° 4.2</b> –Terreno posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	411,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.055,00	100,00%	€ 2.055,00
<b>Bene N° 5.1</b> – Unità immobiliare posta in Montale (PT) - via Croce di Vizzano piano T	125,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.250,00	100,00%	€ 1.250,00
<b>Bene N° 5.2</b> –Terreno posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	4.290,00 mq	0,50 €/mq	€ 2.145,00	100,00%	€ 2.145,00

<b>Bene N° 5.3</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	9.022,00 mq	5,00 €/mq	€ 45.110,00	100,00%	€ 45.110,00
<b>Bene N° 6.1</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	26.420,00 mq	0,50 €/mq	€ 13.210,00	100,00%	€ 13.210,00
<b>Bene N° 6.2</b> –Terreni posti in Montale (PT)	118.570,00 mq	0,50 €/mq	€ 59.285,00	100,00%	€ 59.285,00
<b>Bene N° 6.3</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	766,00 mq	4,00 €/mq	€ 3.064,00	100,00%	€ 3.064,00
<b>Bene N° 7.1</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	21.490,00 mq	4,00 €/mq	€ 85.960,00	100,00%	€ 85.960,00
<b>Bene N° 7.2</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	11.170,00 mq	5,00 €/mq	€ 55.850,00	100,00%	€ 55.850,00
<b>Bene N° 8.1</b> –Terreno posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	3.480,00 mq	4,00 €/mq	€ 13.920,00	100,00%	€ 13.920,00
<b>Bene N° 8.2</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	72.975,00 mq	5,00 €/mq	€ 364.875,00	100,00%	€ 364.875,00
<b>Bene N° 8.3</b> –Terreni posti in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	690,00 mq	0,50 €/mq	€ 345,00	100,00%	€ 345,00
<b>Bene N° 8.4</b> –Resede sul quale ricadono i percorsi di accesso ai fabbricati, posto in Montale (PT) - via Croce di Vizzano	472,00 mq	20,00 €/mq	€ 9.440,00	100,00%	€ 9.440,00
				Valore di stima:	<b>€ 2.813.424,00</b>

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (vedi sezione regolarità edilizia)	20.000,00	€
Oneri di regolarizzazione lago (vedi sezione regolarità edilizia)	30.000,00	€

**Valore finale di stima arrotondato: € 2.763.000,00**

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è appunto calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso. Per tali motivi la superficie effettiva è stata corretta e appunto trasformata in convenzionale per considerare le caratteristiche significative dal punto di vista commerciale dell'immobile (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 del bene si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona.

Non risultando compravendite di ex fattoria, simili a quella in oggetto, si è comparato I valori di immobili e terreni in vendita nella zona, con ricerca presso le agenzie immobiliari e sui siti internet specifici, giungendo alle valutazioni riportate

Al valore così determinato si apporteranno delle detrazioni, per tener conto delle caratteristiche negative proprie dell'immobile, principalmente per il fatto di essere sottoposto a vendita forzata con le conseguenti difficoltà di accesso e visita e minori garanzie (vedi sezione "deprezzamento").

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.

Montemurlo, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Baldi Alberto



- ✓ Altri allegati - All.01 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.02 - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - All.03 - Elaborati planimetrici e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - All.04 - Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - All.05 - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All.06 - Certificato di destinazione urbanistica

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1.1** – Villa ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano S1-T-1
- Villa posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 18, Categoria A/8; Fog. 27, Part. 624 sub. 13, Categoria C/6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019, pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene è classificato come insediamenti esistenti di “ classe 1 - edifici e complessi edilizi”, con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato all'interno della scheda n. 3 del documento “schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore” del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato.

**Prezzo base d'asta: € 838.000,00**

- **Bene N° 1.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T
- Locale tecnico posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 124, Categoria C/2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 c.1, lett. g) del D.Lgs 42/2004 “ Codice Territorio coperto da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 227”

**Prezzo base d'asta: € 21.000,00**

● **Bene N° 1.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) – via Croce di Vizzano

- Resedi annessi alla villa (bene 1.1) posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 97, qualità seminativo, Part. 113, qualità seminativo arborato, Part. 114, qualità uliveto, Part. 125, qualità seminativo arborato, Fog. 27, Part. 218, qualità seminativo arborato, Part. 617, qualità uliveto, Part. 619, qualità uliveto

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade in parte all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in parte in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, in parte in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in parte in “ EA1 – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche” con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in parte nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 c.1, lett. g) del D.Lgs 42/2004 “ Codice Territoriale coperto da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 227”.

**Prezzo base d'asta: € 96.915,00**

● **Bene N° 1.4** – Unità immobiliare residenziale ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T-1

- Abitazione su due piani fuori terra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 8, Categoria A/3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019, pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene è classificato come insediamenti esistenti di “ classe 1 - edifici e complessi edilizi”, con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato all'interno della scheda n. 3 del documento “schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore” del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato.

**Prezzo base d'asta: € 92.000,00**

- **Bene N° 1.5** – Unità immobiliare ad uso deposito ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T
- Deposito posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 9, Categoria C/2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019, pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene è classificato come insediamenti esistenti di “ classe 1 - edifici e complessi edilizi”, con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato all'interno della scheda n. 3 del documento “schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore” del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 1.6** – Terreni ubicati a Montale (PT) – via Croce di Vizzano
- Terreni sui quali ricade la strada di accesso alla villa e terreni agricoli, compreso il lago, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 94, qualità bosco misto, Part. 95, qualità canneto, Part. 99, porz. AA qualità bosco ceduo, porz. AB qualità seminativo, Part. 100, qualità uliveto, Part. 101, qualità seminativo, Part. 102, porz. AA qualità bosco ceduo, porz. AB qualità seminativo, Part. 103, qualità seminativo, Part. 104, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 105, porz. AA qualità seminativo, porz. AB qualità uliveto, Part. 107, qualità bosco misto, Part. 111, qualità seminativo, Part. 112, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 113, qualità bosco ceduo, Part. 114, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità vigneto, Part. 123, qualità canneto, Part. 222, qualità seminativo arborato, Part. 223, porz. AA qualità seminativo, porz. AB qualità uliveto, Part. 224, qualità seminativo, Part. 225, porz. AA qualità uliveto vigneto, porz. AB qualità seminativo, Part. 242, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in parte in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre parte del bene ricade all'interno del territorio rurale, in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in “ EA1 – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche” con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre su parte del bene è presente “Filari alberati in ambito Rurale”.

Inoltre parte del bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2017, approvato con la D.G.C. n.85 del 23.05.2018 a seguito dell'incendio verificatosi in data 16/08/2017 ed in parte risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2011, approvato con la D.G.C. n.153 del 15.10.2012 a seguito dell'incendio verificatosi in data 26/05/2011; in tali aree si applica quanto previsto dall' Art.76 commi da 4 a 7 della L.R. n.39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 295.600,00**

- **Bene N° 1.7** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni, sui quali ricade tratto di strada vicinale che si diparte dalla strada vicinale in prossimità della villa (bene 1.1) e che attraversa la proprietà sul lato ovest, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part .104, qualità uliveto, Part. 105, qualità uliveto, Part. 106, qualità uliveto

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade in parte all'interno del territorio rurale, in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte in “ EA1 – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche” con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 0,00**

- **Bene N° 2.1** – Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1
- unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano terra ed unità immobiliare residenziale ad uso residenziale posta al piano primo, con resede a comune, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificate al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 1, Categoria A/3; Fog. 24, Part. 228 sub. 2, Categoria C/6, Fog. 27. Part. 624, sub 23 (BCNC)

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade in parte all'interno del territorio rurale, in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme ed in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre è presente “Filari alberati in ambito rurale”

**Prezzo base d'asta: € 108.600,00**

- **Bene N° 2.2** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T
- unità immobiliare utilizzata come rifugio in tempi di guerra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano..  
Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 24, Part. 229, Categoria C/2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all' interno del territorio rurale, in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Inoltre il bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2017, approvato con la D.G.C. n.85 del 23.05.2018 a seguito dell'incendio verificatosi in data 16/07/2017; in tali aree si applica quanto previsto dall' Art.76 commi da 4 a 7 della L.R. n.39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 9.000,00**

- **Bene N° 2.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni contigui all'abitazione ad uso bosco, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 36, qualità bosco ceduo, Fog. 24 Part. 51, Porz. AA qualità bosco ceduo, Porz. AB qualità seminativo

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade in parte all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come " ES – emergenze storico architettoniche" con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in parte in zone classificate come "Vpreg – Aree a verde di particolare pregio" con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, in parte all'interno del territorio rurale, in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 17.330,00**

- **Bene N° 2.4** –Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreno contiguo all'abitazione ad uso seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificato al catasto Terreni- Fg. 24, Part. 76, qualità seminativo

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all' interno del territorio rurale, in "EC2 - Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Il bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2017, approvato con D.G.C. n. 85 del 23/05/2018 a seguito di incendio verificatosi in data 16/07/2017; in tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 4.920,00**

- **Bene N° 2.5** - Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveto e vigneto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificato al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 238, Porz. AA qualità uliveto vigneto, Porz. AB qualità seminativo.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all' interno del territorio rurale, in "EC2 - Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Il bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2017, approvato con D.G.C. n. 85 del 23/05/2018 a seguito di incendio verificatosi in data 16/08/2017; in tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 44.150,00**

- **Bene N° 3.1** - Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-S1
- Unità immobiliare posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 14, Categoria C/2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019, pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come " ES - emergenze storico architettoniche" con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in zone classificate come "Vpreg - Aree a verde di particolare pregio" con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene è classificato come insediamenti esistenti di “ classe 1 - edifici e complessi edilizi”, con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato all'interno della scheda n. 3 del documento “scheda del patrimonio edilizio esistente di valore” del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato.

**Prezzo base d'asta: € 192.000,00**

- **Bene N° 4.1** -Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1
- unità immobiliare residenziale posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 19, Categoria A/2

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019, pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene è classificato come insediamenti esistenti di “ classe 1 - edifici e complessi edilizi”, con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato all'interno della scheda n. 3 del documento “schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore” del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato.

**Prezzo base d'asta: € 414.400,00**

- **Bene N° 4.2** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano..  
Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 101, qualità uliveto

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

Destinazione urbanistica:Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all' interno del territorio rurale, in “ EAI – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche” con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 2.055,00**

- **Bene N° 5.1** – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, Piano T
- Capanna per rimessa attrezzi posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 23, Part. 84, Categoria C/2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in "EC2 - Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 1.250,00**

- **Bene N° 5.2** - Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Bosco, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 22, Porz. AA qualità uliveto, Porz. AB qualità bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in "EC1 - aree della collina boscata", con riferimento all'art 84 delle Norme tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1, lett g) del D.Lgs 42/2004, "Codice Territorio coperto da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'art. , commi 2 e 6, del D.Lgs 18 Maggio 2001 n. 227".

Il bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2018, approvato con D.G.C. n. 133 del 28/08/2019 a seguito di incendio verificatosi in data 12/10/2018; in tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 2.145,00**

- **Bene N° 5.3** - Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 23, qualità uliveto, Part. 80, qualità uliveto, Part. 99, qualità uliveto, Part.107, qualità uliveto, Part.109, qualità uliveto.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successivi (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in "EC2 - Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene ricade in parte in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Parte del bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2018, approvato con D.G.C. n. 133 del 28/08/2019 a seguito di incendio verificatosi in data 12/10/2018; in tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 45.110,00**

- **Bene N° 6.1** – Terreni ubicati a Montale (PT)
- Terreni boschivi, posti in zona collinare.  
Identificati al catasto Terreni- Fg. 7, Part. 189, qualità castagneto da frutto; Fg. 11, Part. 130, qualità bosco ceduo, Part. 131, qualità bosco misto; Fg. 12, Part. 10, qualità bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in "EC1 – aree della collina boscata", con riferimento all'art 84 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in parte in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1, lett g) del D.Lgs 42/2004, "Codice Territorio coperto da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'art. , commi 2 e 6, del D.Lgs 18 Maggio 2001 n. 227" ed in parte nella fascia dei fiumi, torrenti, in corsi d'acqua (Art. 142 c.1, lett. c).

**Prezzo base d'asta: € 13.210,00**

- **Bene N° 6.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.  
Identificati al catasto Terreni- Fg.23, Part. 6, porz. AA qualità uliveto, porz AB qualità bosco misto; Fg. 24, Part. 20, qualità bosco ceduo, Part. 22, qualità castagneto da frutto

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade in parte all'interno dei tessuti storici (TS), in zona classificata come " ES – emergenze storico architettoniche" con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in parte in zone classificate come "Vpreg – Aree a verde di particolare pregio" con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, e all'interno del territorio rurale, in parte in "EC1 – aree della collina boscata", con riferimento all'art 84 delle Norme tecniche di Attuazione, ed in parte in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il bene ricade in parte in area ricompresa nel vincolo idrogeologico ed in parte all'interno della fascia di rispetto stradale.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in parte in vincolo

paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1, lett g) del D.Lgs 42/2004, "Codice Territorio coperto da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'art. , commi 2 e 6, del D.Lgs 18 Maggio 2001 n. 227".

Parte del bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2017, approvato con D.G.C. n. 85 del 23/05/2018 a seguito di incendio verificatosi in data 16/07/2017; in tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 59.285,00**

- **Bene N° 6.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni seminativi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 39, qualità seminativo, Part.111, qualità seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successivi (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in parte in "EC1 – aree della collina boscata", con riferimento all'art 84 delle Norme tecniche di Attuazione, ed in parte in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre parte del bene ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico

**Prezzo base d'asta: € 3.064,00**

- **Bene N° 7.1** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni seminativi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 24, Part. 90, qualità seminativo arborato; Fg. 27, Part. 239, qualità seminativo, Part. 244, Porz. AA qualità vigneto, Porz. AB qualità seminativo, Porz. AC qualità uliveto

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Su parte del Bene è presente inoltre "Filari alberati in ambito Rurale"

Inoltre il bene ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in parte in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1, lett g) del D.Lgs 42/2004, "Codice Territorio coperto da

foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'art. , commi 2 e 6, del D.Lgs 18 Maggio 2001 n. 227”

Parte del bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2011, approvato con D.G.C. n. 153 del 15/10/2012 a seguito di incendio verificatosi in data 26/05/2011; in tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 85.960,00**

- **Bene N° 7.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveti e vigneti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 240, Porz. AA qualità seminativo, Porz. AB qualità uliveto; Fg. 28, Part. 367, Porz. AA qualità seminativo, Porz. AB qualità vigneto.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all' interno del territorio rurale, in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre è presente “Filari alberati in ambito Rurale” e parte del bene ricade in area ricompresa nel vincolo idrogeologico.

Inoltre parte del bene risulta nell'elenco delle zone incendiate dell'anno 2011, approvato con D.G.C. n. 153 del 15/10/2012 a seguito di incendio verificatosi in data 26/05/2011. In tali aree si applica quanto previsto dall'art. 76 commi da 4 a 7 della L.R. n. 39 del 21/03/2000 (Legge Forestale della Toscana).

**Prezzo base d'asta: € 55.850,00**

- **Bene N° 8.1** – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreno seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 30, Porz. AA qualità seminativo arborato, Porz. AB qualità uliveto

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all' interno del territorio rurale, in “EC2 – Aree della collina arborata” con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 il bene ricade in vincolo paesaggistico nella fascia dei fiumi, torrenti, in corsi d'acqua (Art. 142 c.1, lett. c)

**Prezzo base d'asta: € 13.920,00**

- **Bene N° 8.2** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Uliveti e vigneti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 31, qualità uliveto, Part. 32 qualità uliveto, Part. 37, qualità uliveto vigneto, Part. 38, qualità uliveto vigneto, Part. 102, Porz. AA qualità seminativo, Porz. AB qualità uliveto; Fg. 27, Part. 108, qualità uliveto, Part. 121, Porz. AA qualità uliveto, Porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 122, qualità uliveto vigneto.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno del territorio rurale, in parte in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte in "EA1 – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche" con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Delibera di CRT n. 37 del 27/03/2015 porzione del bene ricade in parte in vincolo paesaggistico nella fascia dei fiumi, torrenti, in corsi d'acqua (Art. 142 c.1, lett. c)

**Prezzo base d'asta: € 364.875,00**

- **Bene N° 8.3** – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano
- Terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 109, Qualità Bosco ceduo, Part. 110, Qualità Canneto

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest Urbanistica allegato), i beni ricadono in "EA1 – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche" con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 345,00**

- **Bene N° 8.4** – Unità immobiliare (Area Urbana) ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T
- Resede nel quale ricadono percorsi di accesso ai fabbricati, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano..

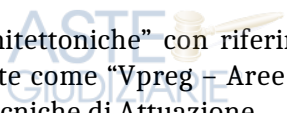
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, sub. 22, Categoria F/1

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019, pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato), il bene ricade all'interno dei tessuti storici (TS), in zone



classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.



**Prezzo base d'asta: € 9.440,00**



**LOTTO 1**

**BENE 1.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 838.000,00**

Bene N° 1.1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Vizzano , piano S1 -T- 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 18, Categoria A/8 e Fog. 27 Part. 624, Sub. 13, Categoria C/6	<b>Superficie</b>	838,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Villa posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 1.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00**

Bene N° 1.2 - Unità immobiliare			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 124, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Locale tecnico seminterrato per deposito acque, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 1.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.915,00**

<b>Bene N° 1.3- Terreni</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano,		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 97, Qualità Seminativo, Part. 113, qualità Seminativo arborato, Part. 114, Qualità Uliveto, Part. 125, Qualità Seminativo arborato; Fg. 27, Part. 218, Qualità Seminativo arborato, Part. 617, qualità Uliveto, Part. 619, qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	6.461,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Resedi annessi alla villa, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 1.4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00**

<b>Bene N° 1.4 - Unità immobiliare residenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare residenziale Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 8, Categoria A/3	<b>Superficie</b>	115,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Abitazione su due piani fuori terra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 1.5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00**

<b>Bene N° 1.5 - Unità immobiliare ad uso deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 9, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	46,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Deposito posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 1.6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 295.600,00**

Bene N° 1.6 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 94, qualità bosco misto, Part. 95, qualità canneto, Part. 99, porz. AA qualità bosco ceduo, porz. AB qualità seminativo, Part. 100, qualità uliveto, Part.101, qualità seminativo, Part. 102, porz. AA qualità bosco ceduo, porz. AB qualità seminativo, Part. 103, qualità seminativo, Part. 104, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo arborato, Part.105, porz. AA qualità seminativo, porz. AB qualità uliveto, Part. 107, qualità bosco misto, Part. 111, qualità seminativo, Part. 112, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 113, qualità bosco ceduo, Part. 114, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità vigneto, Part. 123, qualità canneto, Part. -222, qualità seminativo arborato, Part. 223, porz. AA qualità seminativo, porz. AB qualità uliveto, Part. 224, qualità seminativo, Part. 225, porz. AA qualità uliveto vigneto, porz. AB qualità seminativo, Part. 242, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo	<b>Superficie</b>	59.120,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni sui quali ricade la strada di accesso alla villa e terreni agricoli, compreso il lago, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 1.7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 0,00**

Bene N° 1.7 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 104, qualità uliveto, Part. 105, qualità uliveto, Part. 106, qualità uliveto	<b>Superficie</b>	850,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni sui quali ricade tratto di strada vicinale che si diparte dalla strada vicinale in prossimità della villa e che attraversa la proprietà sul lato ovest, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 2.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.600,00**

<b>Bene N° 2.1 - Fabbricato per civile abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 1, Categoria A/3; Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 2, Categoria C/6;	<b>Superficie</b>	135,75 mq
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato composto da unità immobiliare ad uso rimessa al piano terra ed unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 2.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00**

<b>Bene N° 2.2 - Unità immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 229, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare utilizzata come rifugio in tempi di guerra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 2.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.330,00**

<b>Bene N° 2.3 - Terreni</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 36, qualità bosco ceduo, Fog. 24 Part. 51, Porz. AA qualità bosco ceduo, Porz. AB qualità seminativo	<b>Superficie</b>	34.660,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni contigui all'abitazione ad uso bosco, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 2.4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.920**

Bene N° 2.4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificata al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 76, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1.230,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno contiguo all'abitazione ad uso seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 2.5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.150,00**

Bene N° 2.5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 230, Porz. AA Qualità Uliveto Vigneto, Porz. AB Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	8.830,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Uliveto e vigneto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 3.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.000,00**

Bene N° 3.1 - Unità immobiliare			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 14, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	240,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 4.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 414.400,00**

<b>Bene N° 4.1 - Unità immobiliare residenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 19, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	518,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare residenziale che si articola su due piani fuori terra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 4.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.055,00**

<b>Bene N° 4.2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 101, Qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	411,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Uliveto posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 5.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.250,00**

<b>Bene N° 5.1- Unità immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 84, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	125,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Capanna utilizzata come rimessa attrezzi, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 5.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.145,00**

Bene N° 5.2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 22, Porz. AA Qualità Uliveto, Porz. AB Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	4.290,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Locale tecnico seminterrato per deposito acque, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 5.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.110,00**

Bene N° 5.3 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 23, Qualità Uliveto, Part. 80, Qualità Uliveto, Part. 99, Qualità Uliveto, Part. 107, Qualità Uliveto, Part. 109, Qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	9.022,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Uliveti posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 6.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.210,00**

Bene N° 6.1 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 189, qualità castagneto da frutto; Fg. 11, Part. 130, qualità bosco ceduo, Part. 131, qualità bosco misto; Fg. 12, Part. 10, qualità bosco ceduo	<b>Superficie</b>	26.420,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni boschivi, posti in zona collinare		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 6.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.285,00**

Bene N° 6.2 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg.23, Part. 6, porz. AA qualità uliveto, porz AB qualità bosco misto; Fg. 24, Part. 20, qualità bosco ceduo, Part. 22, qualità castagneto da frutto	<b>Superficie</b>	118.570,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 6.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.064,00**

Bene N° 6.2 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 39, Qualità Seminativo, Part. 111, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	766,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni seminativi posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 7.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.960,00**

Bene N° 7.1 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 90, Qualità Seminativo arborato; Fg. 27, Part. 239, Qualità Seminativo, Part. 244, Porz. AA Qualità Vigneto, Porz. AB Qualità Seminativo, Porz. AC Qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	21.490,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni seminativi posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 7.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.850,00**

Bene N° 7.2 -Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 240, Porz. AA Qualità Seminativo, Porz. AB Qualità Uliveto; Fg. 28, Part. 367, Porz. AA Qualità Seminativo, Porz. AB Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	11.170,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Uliveti e vigneti posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 8.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.920,00**

Bene N° 8.1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 30, Porz. AA Qualità Seminativo arborato, Porz. AB Qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	3.480,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno seminativo posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 8.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 364.875,00**

Bene N° 8.2 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 31, Qualità Uliveto, Part. 32 Qualità Uliveto, Part. 37, Qualità Uliveto Vigneto, Part. 38, Qualità Uliveto Vigneto, Part. 102, Porz. AA Qualità Seminativo, Porz. AB Qualità Uliveto; Fg. 27, Part. 108, Qualità Uliveto, Part. 121, Porz. AA Qualità Uliveto, Porz. AB Qualità Seminativo arborato, Part. 122, Qualità Uliveto Vigneto.	<b>Superficie</b>	72.975,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Uliveti e vigneti posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 8.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 345,00**

Bene N° 8.3 - Terreni			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificata al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 109, Qualità Bosco ceduo, Part. 110, Qualità Canneto	<b>Superficie</b>	690,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni boschivi posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE 8.4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.440,00**

Bene N° 8.4 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 22, Categoria F/1	<b>Superficie</b>	472,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Resede sul quale ricadono i percorsi di accesso ai fabbricati, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

LOTTO 1

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pistoia il 04/10/2010  
Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1746  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio De Luca Francesco  
Data: 29/09/2010  
N° repertorio: 153831  
N° raccolta: 21522
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**  
Trascritto a Pistoia il 28/05/2024  
Reg. gen. 5062 - Reg. part. 635  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia  
Data: 17/05/2024  
N° repertorio: 781/2024

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione controllata**  
Trascritto a Pistoia il 11/11/2025  
Reg. gen. 10277 - Reg. part. 7239  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Autorità emittente: Tribunale di Pistoia  
Data: 27/10/2025  
N° repertorio: 93/2025