



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Vignola Donato Alfonso, nella procedura 06/2024



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2.....	5
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Agliana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3.....	6
Bene N° 5 -	7
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	12
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15

Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	18
Lotto 3	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Regolarità edilizia	24
Lotto 4	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Regolarità edilizia	29
Lotto 5	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Patti	31

Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Regolarità edilizia	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Lotto 3	38
Lotto 4	40
Lotto 5	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Lotto 5	46
Schema riassuntivo Procedura 06/2024.....	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.600,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 197.000,00	48
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 49.000,00	48
Lotto 5 -	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3	51
.....	51

In data 09/01/2025, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato66@gmail.com;vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Agliana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3
- **Bene N° 5** -

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 22, PIANO TERRA

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appartamento per civile abitazione al piano terra di un edificio plurifamiliare di 4 piani fuori terra, arredato e composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, oltre porzione di lastrico solare attiguo al complesso immobiliare.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è ubicato nel centro storico della località montana di Cutigliano, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica costituita da stradello lastricato senza sfondo.

Internamente l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con vistose problematiche di infiltrazioni, principalmente dalle murature lato nord. Gran parte del controsoffitto e delle pannellature sulle pareti sono deteriorate e in parte distaccate.

Si evidenzia quindi che l'immobile necessita di varie opere di manutenzione straordinaria e risanamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRATO (PO) - FRAZIONE DI GALCIANA, VIA MATTEO DEGLI ORGANI N. 159, SCALA UNICA, PIANO 2

Porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile da vano scala condominiale, composto da ingresso, tre disimpegni, cucina-pranzo con vano pluriuso realizzato in cartongesso, n. 6 camere, oltre due terrazzi sul fronte strada ed altro sul retro.

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

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA SELVA N. 242/P, PIANO S1-T-1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su villetta a schiera, precisamente la terza da sud a nord del complesso edilizio di cui fa parte, elevata su due piani fuori terra e disimpegnata da scala interna oltre seminterrato e soffitta (accessibile da una scala retrattile), corredata da corte esclusiva sul fronte oltre lastrico solare e corte esclusiva sul retro. Risulta composta al piano seminterrato da autorimessa accessibile da rampa esterna, ampio vano lavanderia con piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra da piccola loggia d'ingresso, ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, antibagno e bagno, loggia sul retro, con terrazzo e resede sul fronte, lastrico solare con corte esclusiva sul retro, al piano primo da due disimpegni, due camere, cameretta, due bagni e due logge.

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

Trattasi di un complesso immobiliare a schiera, composto complessivamente da n. 10 villette, in prossimità della località La Ferruccia in Comune di Agliana.

Da precisare che al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità consistenti nella realizzazione di tramezzature a livello del piano seminterrato con la creazione di un vano ripostiglio nell'autorimessa (in cartongesso) nonché un ampliamento del sottoscala nel vano deposito-lavanderia (in mattoni forati). E' inoltre presente una copertura in pvc nella zona del lastrico solare al piano terra sul retro.

Infine si precisa che i vani al piano seminterrato sono provvisti di arredi ad uso abitativo.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA AURELIA NORD N. 208 , SCALA UNICA, PIANO 2-3

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione di più ampio fabbricato, quale appartamento al piano secondo, raggiungibile tramite stradina interna a fondo chiuso ed a mezzo di ingresso e vano scala a comune con altre unità immobiliari, composto essenzialmente da due vani in parte suddivisi con pareti in cartongesso, oltre piccolo w.c. e terrazzino entrambi accessibili dal vano scala e soprastante piano sottotetto raggiungibile da scaletta in legno.

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

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo di uno stabile lungo la Via Aurelia Nord, risulta privo di parcheggio privato ed anche i parcheggi pubblici liberi risultano distanti, creando particolare disagio per l'eventuale uso dell'auto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Giuseppe Garibaldi, **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	56,00 mq	88,00 mq	0,70	61,60 mq	2,80 m	terra
lastrico solare	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	terra

Totale superficie convenzionale:	65,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	65,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alcuni vani dell'abitazione presentano altezza compresa tra 2,65 e 2,75 ml. da precisare che al momento del sopralluogo diversi vani risultano provvisti di controsoffitto, anche se in parte distaccato.

Alla superficie lorda si ritiene idoneo applicare un coefficiente di 0,70 in quanto sia i muri perimetrali che quelli interni presentano spessori di notevole ampiezza (circa cm. 70), che riducono notevolmente la superficie utile calpestabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1986 al 17/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Piano terra
Dal 18/05/1990 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Piano terra Graffato 884
Dal 28/11/2000 al 06/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 209,17 Piano terra Graffato 884
Dal 07/06/2002 al 07/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 209,17 Piano terra Graffato 884
Dal 08/05/2003 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 209,17 Piano terra Graffato 884

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Da precisare che a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 18/01/2017 Legge Regionale 25/01/2016 n. 1 l'immobile proveniente dal Comune di Cutigliano codice D235 è stato trasferito al Comune di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano codice M376C.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	46	6		A4	3	4,5	88 mq	209,17 €	terra	884	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risultano comuni le parti e spazi dell'edificio che tali risultano per legge, usi e consuetudini. Nella planimetria catastale risulta indicata come bene comune la stanza termica posta nel resede al piano primo, ad oggi la stessa risulta nella disponibilità di terzi avendo perduto la sua destinazione originale di locale alloggio caldaia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato di manutenzione, con rifiniture ed impiantistica da ripristinare integralmente.

PARTI COMUNI

Risultano comuni le parti dell'edificio che lo sono per legge, usi e consuetudine, mentre nella planimetria catastale risulta indicata a comune la stanza termica posta nel resede a piano primo, attualmente visibilmente nella piena disponibilità di terzi.

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio, di vetusta costruzione, presenta muratura portante in pietrame e calce, soffitti parte in laterizio e parte in legno, copertura con orditura in legno e tavellonato in laterizio, infissi in legno con persiane anch'esse in legno in pessimo stato di conservazione. Internamente le rifiniture appaiono datate ed in pessimo stato di conservazione, con evidenti fenomeni di infiltrazioni e decadimento, quali pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, i soffitti sono rivestiti con perlinato in legno parzialmente distaccato, anche le pareti sono rivestite in legno. Tutta l'impiantistica risulta vetusta e non funzionante. Il piccolo resede distaccato è pavimentato e recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2003 al 30/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	08/05/2003	73428	29083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/06/2023	5804	3652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2004	**** Omissis ****	atto di trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	01/10/2004	77375	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	27/10/2004	10538	6380
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza del 08/05/2003 rep. 73428 rogato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini viene allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Pistoia il 17/03/2016
Reg. gen. 2102 - Reg. part. 336
Quota: 1/1
Importo: € 550.533,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data: 16/03/2016
N° repertorio: 665
N° raccolta: 8916
Note: Grava su immobili siti in Cutigliano (PT) ed Agliana (PT).
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Pistoia il 17/06/2016
Reg. gen. 4711 - Reg. part. 846
Quota: 1/1
Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale

Rogante:

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 737

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobili siti in Agliana (PT) e Cutigliano (PT).

Trascrizioni

- **sequestro preventivo penale**

Trascritto a Pistoia il 15/05/2013

Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2319

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti in Agliana (PT) e Cutigliano (PT).

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 28/07/2025

Reg. gen. 6988 - Reg. part. 4932

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava su immobili siti in Agliana (PT) e Cutigliano (PT).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte risale ad epoca anteriore al 01/09/1967.

La consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è legittimata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 291 del 23/03/1991 rilasciata su domanda di condono edilizio del 12/09/1986 prot. gen. 6260 pratica n. 551, riguardante il frazionamento in due unità immobiliari dell'intero piano terra.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica di sanatoria 291 del 23/03/1991. Si rilevano alcune lievi variazioni riguardanti le misure interne e le altezze causate dalla messa in opera dei perlinati in legno sui soffitti e sulle pareti, nonché sulla non regolare squadratura dei vani. Variazioni che tuttavia non pregiudicano la commerciabilità del bene.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diverso confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	123,80 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,20 m	secondo
terrazzi	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				152,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2001 al 07/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 164, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28

		Piano 2
Dal 08/04/2009 al 22/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 164, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 23/12/2013 al 22/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 164, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 723,04 Piano 2
Dal 23/12/2014 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 164, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 150 mq Rendita € 723,04 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

l'attuale identificativo fg. 42 mappale 164 sub 8 cat. A/3 cl. 3 vani 8 rendita € 723,04 deriva da variazione del 23/12/2013 Pratica P00113539 per diversa distribuzione degli spazi interni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	164	8		A3	3	8	150 mq	723,04 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata in data 23/12/2013 prot. P00113539 e lo stato dei luoghi con la sola eccezione del divisorio in cartongesso realizzato nel vano cucina, per il quale si prevede la demolizione con il ripristino dello stato conforme. Per una spesa preventivabile in circa € 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio di remota costruzione presenta rifiniture datate e bisognose di manutenzione e/o rifacimento. L'interno dell'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte del bene , pro quota condominiale, le parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine e destinazione, quali risultano meglio indicate e descritte nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Prato e precisamente:

- il passo comune rappresentato dalla particella 161 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni delle particelle 162, 163, 164, 165, 166, 168 e 577;
- l'ingresso ed il vano scala rappresentati dal subalterno 10 della particella 164 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 164;
- la cantina condominiale rappresentata dal subalterno 11 della particella 164 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 164;
- il resede rappresentato dal subalterno 500 della particella 165 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 164;
- il passo rappresentato dal subalterno 505 della particella 577 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni delle particelle 161, 163, 164, 166 e 168.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene ad esclusione dei rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato presenta strutture d'elevazione in muratura, solai in latero cemento. L'unità immobiliare presenta rifiniture datate in mediocre stato di manutenzione, quali pavimenti in graniglia e marmi, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi in legno con avvolgibili e contro-infissi in alluminio, è presente caldaia a metano con radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia vetusto e da revisionare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene in oggetto risulta occupato da terzi senza titolo che tuttavia corrispondono una indennità di occupazione al Curatore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 05/08/2001 al 07/04/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			05/08/2001			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Prato	28/07/2003		5728	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Prato	19/12/2001	96	664			
Dal 08/04/2009	**** Omissis ****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Antonella Cocchia	08/04/2009	2521	1591	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Prato	21/04/2009	4420	2796	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega atto di provenienza Notaio Antonella Cocchia del 08/04/2009 rep. 2521.

Si precisa che per la successione di Borsacchi Foscarina nata a Prato il 27/11/1920, e deceduta a Prato il 05/08/2001 (denuncia di successione registrata a Prato il 19/12/2001 al n. 96 volume 664 ed ivi trascritta il 28/07/2003 al n. 5728 di registro particolare, risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Prato il 06/12/2006 al n. 9957 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Prato aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Prato il 17/03/2016
Reg. gen. 2541 - Reg. part. 479
Quota: 1/1
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data: 16/03/2016
N° repertorio: 665
N° raccolta: 8916
Note: Grava su immobili in Montemurlo (PO) e Prato.
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Prato il 17/06/2016
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 1207
Quota: 1/1
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data: 16/06/2016
N° repertorio: 737
N° raccolta: 8916
Note: Grava su immobili in Montemurlo (PO) e Prato.

Trascrizioni

- **sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p.**
Trascritto a Prato il 14/05/2013
Reg. gen. 4093 - Reg. part. 2746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Prato il 28/07/2025
Reg. gen. 9183 - Reg. part. 6426
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato si è rilevato quanto segue:

- l'intero fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967;
 - successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 17/11/1997 a seguito di domanda del 28/07/1986 prot. n. 58857 n. ordine 22585-0 per l'esecuzione di alcuni lavori in assenza di autorizzazione e/o concessione.
 - infine è stata presentata denuncia di inizio attività in data 30/11/2009 prot. n. 149810 (Permesso Edilizio n. 3111-2009) per manutenzione straordinaria per divisori interni e modifica ad un prospetto.
- Per l'ultimo permesso edilizio (DIA n. 3111/2009) è da precisare che le opere previste sono state eseguite con la sola eccezione dell'apertura della finestra sul prospetto laterale. Considerato che non sono state richieste proroghe, per le quali ad oggi i termini sono abbondantemente scaduti, occorrerà presentare una ulteriore pratica edilizia a chiusura dei lavori effettivamente completati.

Come sopra precisato esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n. 3111/2009) ad esclusione:

- della mancata realizzazione della finestra sul prospetto laterale, occorre pertanto presentare una ulteriore pratica edilizia a chiusura dei lavori effettivamente completati. Si prevede un costo comprensivo di spese tecniche di circa € 2.500,00;
- della realizzazione del divisorio in cartongesso nel vano cucina, che come già precisato per la conformità catastale dovrà essere oggetto di demolizione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Agliana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** Comune di Agliana, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione zona giorno	54,00 mq	71,35 mq	1	71,35 mq	2,70 m	terra
abitazione zona notte	53,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	primo
locali seminterrato	60,40 mq	76,40 mq	0,50	38,20 mq	2,70 m	seminterrato
logge	12,40 mq	12,40 mq	0,40	4,96 mq	2,70 m	terra e primo
terrazzo sul fronte	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	terra
lastrico solare	32,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	terra
resede sul fronte	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	0,00 m	terra
resede sul retro	208,00 mq	208,00 mq	0,04	8,32 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				205,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in foglio di mappa 9:

- mappale 1135 sub 4 unito al mappale 1239 cat. A/2 cl. 1 vani 9 superficie catastale tot. mq. 181 sup. tot. escluse aree scoperte mq. 154 rendita € 952,86;

- mappale 1135 sub 14 cat. C/6 cl. 5 mq. 30 sup. catastale totale mq. 37 rendita € 85,22;
derivano da costituzione del 04/11/2004 Pratica n. PT0117444.

Con successiva variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 20/09/2011 Pratica n. PT0119733 e variazione toponomastica d'ufficio del 05/02/2018 Pratica n. PT0007304.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1135	4		A2	1	9	181 mq	952,86 €	S1-T-1	1239
	9	1135	14		C6	5	30	37 mq	85,22 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi ad eccezione:

- realizzazione di pareti in cartongesso e forati a livello del piano seminterrato per la creazione di un ripostiglio nel locale autorimessa ed un ampliamento del ripostiglio sottoscala nel vano deposito-lavanderia;
- realizzazione di una copertura in pvc sul lastrico solare al piano terra sul retro del fabbricato.

Per la regolarizzazione si prevede la completa rimozione di tali opere ripristinando lo stato dei luoghi in conformità alle planimetrie catastali. I costi sono indicati nella sezione della verifica della regolarità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo si è rilevata presenza di umidità ed infiltrazioni diffuse probabile conseguenze di fuoriuscite di acqua e/o liquami a livello degli scarichi dei bagni, provenienti presumibilmente dall'impianto fognario, a causa di malfunzionamento dello stesso in occasioni di piogge persistenti.

Sono per altro ben note le problematiche idrogeologiche che nella zona hanno procurato recenti allagamenti, con una situazione che al momento appare irrisolta per la villetta in questione, che per quanto appurato al momento del sopralluogo continua a manifestare i fenomeni sopra menzionati, i quali oltre ad impedire l'utilizzo della stessa stanno procurando danneggiamenti alle rifiniture ed all'impiantistica in genere.

Saranno pertanto necessarie opere di ricerca/verifica delle cause con successivi interventi di riparazione e/o adeguamento, con ripristino delle finiture ed impiantistica danneggiata.

Al momento appare di difficile quantificazione la spesa per gli interventi sopra menzionati, sarebbero necessarie specifiche verifiche alle tubazioni/scarichi della villetta nonché ai raccordi ed allacciamenti con quelle pubbliche.

Tuttavia in linea approssimativa si ritiene preventivamente una spesa di circa € 30.000,00.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni la rampa, l'area di manovra, l'aiuola ed il marciapiede, rappresentati nel foglio di mappa 9 dal mappale 1135 sub 1, comune ai subalterni dal n. 2 al n. 22 del mappale 1135.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riportato nell'atto di provenienza si precisa che: per accedere alla corte esclusiva retrostante sul lato ovest è riservata servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo su striscia di terreno dalla

larghezza costante di circa metri tre e centimetri trenta, che partendo dall'area di pubblico parcheggio si sviluppa prima da est verso ovest lungo il confine nord del complesso residenziale e quindi da nord a sud lungo il confine ovest del complesso stesso, precisandosi che il passo carrabile per l'accesso alla citata striscia contrassegnata dal numero civico 242/e della via A. Selva fa parte del terreno rappresentato inizialmente da porzione del mappale 1135 sub 22 di proprietà della società venditrice e successivamente dal mappale 1231 del foglio di mappa 9 di proprietà di terzi. la servitù è stata costituita con atto notaio Bafunno del 30/11/2004 reg. a Pistoia il 10/12/2004 al n. 3950. La manutenzione del passo farà carico ai proprietari delle dieci villette in ragione dei rispettivi millesimi condominiali.

Nella stessa misura ciascuno dei condomini delle dieci villette sarà tenuto alla manutenzione dei servizi tecnologici di uso condominiale esistenti sull'area dell'isola ecologica che si trova tra la via Selva e l'area di pubblico parcheggio su terreno di proprietà del Comune di Agliana e secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura mista c.a. e laterizio, solai e copertura in latero cemento, intonaco esterno a civile, giardino sul fronte recintato e provvisto di camminamenti, resede sul retro anch'esso recintato. Internamente l'appartamento presenta rifiniture di tipologia standard quali pavimenti parte in monocottura, parte in cotto e parte in parquet, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, porte interne del tipo tamburate, impianti realizzati sottotraccia, con impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. Le scale interne dell'abitazione sono in c.a. rivestite in pietra.

Come già precisato sono visibili i deterioramenti susseguenti alle problematiche di fuoriuscita di acqua e liquami dagli scarichi dell'impianto fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene in oggetto risulta nella disponibilità della sig.ra **** Omissis **** che tuttavia corrisponde una indennità di occupazione al Curatore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	05/01/2005	78194	31510
Trascrizione					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	12/01/2005	332	229
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	11/01/2005	124	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 05/01/2005 rep. 78194 viene allegato alla presente perizia.

Si precisa che la società venditrice **** Omissis **** ha realizzato il complesso edilizio su terreno pervenutole con atto Notaio Marco Regni del 22/07/2002 reg. a Pistoia il 08/08/2002 al n. 2533 ed ivi trascritto il 07/08/2002 al n. 4620, integrato con successivo atto sempre Notaio Marco Regni del 21/10/2004 reg. a Pistoia il 25/10/2004 al n. 3352 ed ivi trascritto il 26/10/2004 al n. 6344.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pistoia il 12/01/2005
 Reg. gen. 333 - Reg. part. 98
 Quota: 1/1
 Importo:
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale:
 Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini
 Data: 05/01/2005
 N° repertorio: 78195
 N° raccolta: 31511
 Note: Si precisa la presenza di Formalità successiva, quale: Ipoteca in rinnovazione iscritta il 24/10/2024 reg. part. n. 1356 reg. gen. 9637 riferita all'iscrizione 98 del 2005.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 17/03/2016

Reg. gen. 2102 - Reg. part. 336

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/03/2016

N° repertorio: 665

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobili siti in Cutigliano (PT) ed Agliana (PT).

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 17/06/2016

Reg. gen. 4711 - Reg. part. 846

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 737

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobili siti in Agliana (PT) e Cutigliano (PT).

Trascrizioni

- **sequestro preventivo penale**

Trascritto a Pistoia il 15/05/2013

Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2319

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti in Agliana (PT) e Cutigliano (PT).

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 28/07/2025

Reg. gen. 6988 - Reg. part. 4932

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti in Agliana (PT) e Cutigliano (PT).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accertamenti urbanistici presso il Comune di Agliana per l'immobile in oggetto sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 72/02 del 23/08/2002 pratica edilizia n. 143/01 per la costruzione di n. 10 villette a schiera;
- concessione edilizia n. 77/04 del 08/09/2004 pratica edilizia n. 67/04 quale variante alla c.e. 72/2002;
- accertamento di conformità per ultimazione dei lavori del 27/01/2005 prot. n. 1682 relativa alla delimitazione dell'isola ecologica;
- attestazione di abitabilità e/o agibilità del 31/01/2005 prot. n. 1877 Attestazione n. 04/2005.

Si rilevano le stesse difformità riscontrate in ambito catastale, ossia:

- realizzazione di pareti in cartongesso e forati a livello del piano seminterrato per la creazione di un ripostiglio nel locale autorimessa ed un ampliamento del ripostiglio sottoscala nel vano deposito-lavanderia;
- realizzazione di una copertura in pvc sul lastrico solare al piano terra sul retro del fabbricato.

Per la regolarizzazione si prevede la completa rimozione di tali opere ripristinando lo stato dei luoghi in conformità agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati. Si prevede un costo per la rimozione delle pareti interni e della struttura sul lastrico solare per complessivi € 5.000,00 compreso lo smaltimento ed eventuali opere di rifinitura (ripresa intonaci, verniciature, pavimenti).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	34,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,90 m	secondo
terrazzo	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				46,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1971 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Piano 2-3
Dal 27/06/2002 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano 2-3
Dal 23/05/2003 al 22/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano 2-3
Dal 23/07/2014 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 180,76 Piano 2-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo deriva da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 23/07/2014 Pratica n. LU0068223.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	19	5	1	A4	4	3,5	48 mq	180,76 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova internamente in normale stato conservativo, seppur con impianti non funzionanti e rifiniture da completare. Il piccolo w.c. ed il terrazzino necessitano di opere di ristrutturazione e/o consolidamento. Anche la copertura in legno dell'edificio necessita di opere di sistemazioni in quanto sono visibili infiltrazioni e crepature.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune il mappale 19 sub 7 - resede e vano scale quale b.c.n.c. ai sub 1, 2, 3, 5, 6 e 10 del mappale 19 foglio di mappa 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene ad esclusione dei rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta struttura d'elevazione in muratura misto pietra, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno con travi, travicelli e tavelloni, rifiniture esterne da sistemare. La scala condominiale è realizzata in c.a. con rivestimento in pietra e ringhiera in ferro. internamente l'unità immobiliare presente rifiniture da completare con pareti divisorie in cartongesso, pavimentazione in listelli di legno, porte in

alluminio dove presenti, infissi esterni in pvc, radiatori in ghisa. Il sottotetto si presenta allo stato grezzo, all'interno è presente caldaia murale visibilmente non funzionante. Internamente all'appartamento è presente condizionatore. Il w.c. esterno (per altro privo di sanitari) ed il terrazzino sono completamente da ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	23/05/2003	73553	29153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/06/2003	13331	8879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	13/06/2003	1690	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/05/2003 rep. 73553 viene allegato alla perizia. In precedenza il bene era pervenuto a **** Omissis **** per successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi a Pietrasanta il 09/01/1971 come da denuncia registrata a Pietrasanta il 08/05/1971 al n. 15 vol. 279 trascritta a Pisa il 04/08/1971 al n. 4939 e successiva denuncia a rettifica reg. a Viareggio il 09/12/1982 al n. 18 Vol. 104 trascritta a Pisa il 20/07/1983 al n. 5653 di reg. part.. Mentre il 02/04/1974 ha avuto luogo la consolidazione alla proprietà dell'usufrutto devoluto per lo stesso titolo al coniuge superstite **** Omissis ****. A seguito di ispezione ipotecaria telematica presso Agenzia delle Entrate di Pisa effettuata in data 27/11/2025

al nominativo di **** Omissis **** non risultano trascrizioni dell'accettazione dell'eredità di **** Omissis ****. Si sottolinea comunque che l'atto di provenienza Notaio G.C. Cappellini del 23/05/2003 è antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 01/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pisa il 17/03/2016

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 729

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/03/2016

N° repertorio: 665

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobile sito in Pietrasanta (LU).

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pisa il 20/06/2016

Reg. gen. 10340 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 737

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobile in Pietrasanta (LU).

Trascrizioni

- **sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p.**

Trascritto a Pisa il 14/05/2013

Reg. gen. 6850 - Reg. part. 4712

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1175 del 28/05/2013 (ordinanza di convalida di sequestro).

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 01/08/2025

Reg. gen. 16454 - Reg. part. 11648

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobile sito in Pietrasanta (LU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'intero edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risale ad epoca anteriore al 01/09/1967. Successivamente non risultano presentati e/o rilasciati titoli edilizi.

In assenza di titoli edilizi occorre precisare che i divisori interni realizzati in cartongesso sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale del 27/06/2002 prot. n. 140821. Per tale intervento di demolizione e smaltimento dei detriti si preventiva una spesa di circa € 2.000,00.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 -**

TITOLARITÀ



0







STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appartamento per civile abitazione al piano terra di un edificio plurifamiliare di 4 piani fuori terra, arredato e composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, oltre porzione di lastrico solare attiguo al complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 46, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 884

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

Valore di stima del bene: € 28.600,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Cutigliano - con tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia) viene indicato un valore al mq. di superficie convenzionale pari ad € 930,00. In via prudentiale, tenuto conto che l'indicazione è riferita ad immobili in normali condizioni di manutenzione, consideriamo un decremento di circa 35,00 %, pertanto € 930,00 - 35,00 % = € 604,50.

1/b - sito Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2024

Suddetto osservatorio per il Comune di Cutigliano per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale, per gli stessi motivi di cui sopra, consideriamo un decremento di circa 35,00 %, pertanto € 750,00 - 35,00 % = € 487,50.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 604,50 + 487,50) / 2 = € 546,00$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 424,58.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a) Offerta di vendita di terratetto da ristrutturare Cutigliano Centro;
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 58.000,00 - 15,00 % = € 49.300,00
superficie convenzionale: mq. 130,00

Valore al mq. = € 49.300,00 / 130,00 = € 379,23

2/b) Offerta di vendita terratetto sito nel centro di Cutigliano da rimodernare:

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 68.000,00 - 15,00 % = € 57.800,00
superficie convenzionale mq. 123,00

Valore al mq. = € 57.800,00 / 123,00 = € 469,92

Valore medio da fonti indirette: $(€ 379,23 + 469,92) / 2 = € 424,58$

3 - Valore di stima - valore medio prudenziale al mq. $(546,00 + 424,58) / 2 = € 485,29$

VALORE DI STIMA: Superf. convenz. mq 65,60 x €/mq. 485,29 = € 31.835,02

Si ritiene di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 % circa.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 31.835,02 - 10,00 % circa = € 28.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra	65,60 mq	0,00 €/mq	€ 28.600,00	100,00%	€ 28.600,00
				Valore di stima:	€ 28.600,00

Valore di stima: € 28.600,00

Valore finale di stima: € 28.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2
Porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile da vano scala condominiale, composto da ingresso, tre disimpegni, cucina-pranzo con vano pluriuso realizzato in cartongesso, n. 6 camere, oltre due terrazzi sul fronte strada ed altro sul retro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 164, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 118.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di

stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Prato - Zona Frazioni ad Ovest: Galciana - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di seconda fascia) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.154,00. In via prudente consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.154,00 - 15,00 % = € 980,90.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2025 - 1° semestre

Suddetto osservatorio per il Comune di Prato - Zona Periferica/Frazioni ad Ovest Galciana - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore minimo pari ad € 1.350,00. In via prudente consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.350,00 - 15,00 % = € 1.147,50.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 980,90 + 1.147,50) / 2 = € 1.064,20$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudente di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.058,05

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Compravendita appartamento medesimo complesso edilizio del bene in oggetto, Galciana via Matteo degli Organi n. 159, posto al piano terzo ed avente superficie catastale totale mq. 118 (Atto Notaio Francesco Donnini del 19/12/2022 rep. 40.888);

prezzo dichiarato = € 120.000,00

superficie: mq. 118,00

Valore al mq. = € 120.000,00 / 118,00 = € 1.016,95

2/b - Compravendita appartamento complesso edilizio adiacente al bene in oggetto, Galciana via Matteo degli Organi n. 161/4, posto al piano terra ed avente superficie catastale totale mq. 58,00 (Atto Notaio Paola Capodarca del 24/07/2023 rep. 15.519);

prezzo dichiarato = € 85.000,00

superficie: mq. 58,00

Valore al mq. = € 85.000,00 / 58,00 = € 1.465,52

In considerazione della minima superficie dell'unità immobiliare usata come comparabile si ritiene congruo apportare una riduzione pari al 25,00 %, avremo quindi: € 1.465,52 - 25,00 % = 1.099,14

Valore medio da fonti dirette: $(€ 1.016,95 + 1.099,14) / 2 = € 1.058,05$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(1.064,20 + 1.058,05) / 2 = € 1.061,12$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. $152,50 \times €/\text{mq. } 1.061,12 = € 161.820,80$

Detrazione per regolarizzazione catastale ed urbanistica:

$€ 160.125,00 - € 3.500,00 = € 158.320,80$

Si ritiene di apportare una detrazione al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita e delle scadenti condizioni di manutenzione e conservazione sia dell'unità immobiliare che dell'intero edificio. Detrazione valutata nella percentuale del 25,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: $€ 158.320,00 - 25,00 \% = € 118.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2	152,50 mq	0,00 €/mq	€ 118.000,00	100,00%	€ 118.000,00
				Valore di stima:	€ 118.000,00

Valore di stima: € 118.000,00

Valore finale di stima: € 118.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Agliana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1
Diritti di piena ed esclusiva proprietà su villetta a schiera, precisamente la terza da sud a nord del complesso edilizio di cui fa parte, elevata su due piani fuori terra e disimpegnata da scala interna oltre seminterrato e soffitta (accessibile da una scala retrattile), corredata da corte esclusiva sul fronte oltre lastrico solare e corte esclusiva sul retro. Risulta composta al piano seminterrato da autorimessa accessibile da rampa esterna, ampio vano lavanderia con piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra da piccola loggia d'ingresso, ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, antibagno e bagno, loggia sul retro, con terrazzo e resede sul fronte, lastrico solare con corte esclusiva sul retro, al piano primo da due disimpegni, due camere, cameretta, due bagni e due logge.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1135, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 1239 - Fg. 9, Part. 1135, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.000,00
Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Agliaiana - Zona la Ferruccia - con tipologia di abitazioni di tipo ville e villini) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.205,00.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2025 - 1° semestre
Suddetto osservatorio per il Comune di Agliana - Zona Suburbana/La Ferruccia - per tipologia di ville e villini in normale stato conservativo riporta un valore medio pari ad € 1.525,00 (minimo € 1.300,00 - massimo € 1.750,00) per mq. di superficie convenzionale.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 1.205,00 + 1.525,00) / 2 = € 1.365,00$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.375,18.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Offerta di vendita di terratetto angolare in Agliana su due piani buone condizioni;
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 320.000,00 - 15,00 % = € 272.000,00
superficie commerciale: mq. 200,00
Valore al mq. = € 272.000,00 / 200,00 = € 1.360,00

2/b - Offerta di vendita terratetto Agliana buone condizioni libero fronte e retro;
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 229.000,00 - 15,00 % = € 194.650,00
superficie convenzionale mq. 140,00
Valore al mq. = € 194.650,00 / 140,00 = € 1.390,36

Valore medio da fonti dirette: $(€ 1.360,00 + 1.390,36) / 2 = € 1.375,18$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudentiale al mq. $(1.365,00 + 1.375,18) / 2 = € 1.370,09$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 205,48 x €/mq. 1.370,09 = € 281.526,09

Detrazione per regolarizzazione catastale ed urbanistica oltre verifica ed intervento problematiche impianto fognario:

€ 281.526,00 - € 35.000,00 = € 246.526,00

Si ritiene di apportare una detrazione al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita e delle incertezze legate al buon esito degli interventi di sistemazione e risanamento problematiche impianto fognario. Detrazione valutata nella percentuale del 20,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 246.526,00 - 20,00 % = € 197.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Agliana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1	205,48 mq	0,00 €/mq	€ 197.000,00	100,00%	€ 197.000,00
				Valore di stima:	€ 197.000,00

Valore di stima: € 197.000,00

Valore finale di stima: € 197.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3 Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione di più ampio fabbricato, quale appartamento al piano secondo, raggiungibile tramite stradina interna a fondo chiuso ed a mezzo di ingresso e vano scala a comune con altre unità immobiliari, composto essenzialmente da due vani in parte suddivisi con pareti in cartongesso, oltre piccolo w.c. e terrazzino entrambi accessibili dal vano scala e soprastante piano sottotetto raggiungibile da scaletta in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di

fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq. della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Pietrasanta - Zona Periferica - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di seconda fascia) viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.383,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.383,00 - 10,00 % = € 1.244,70.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2025 - 1° semestre

Suddetto osservatorio per il Comune di Pietrasanta - Zona Periferica - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore minimo pari ad € 1.300,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.300,00 - 10,00 % = € 1.170,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 1.244,70 + 1.170,00) / 2 = € 1.207,35$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.425,10

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a) Offerta di vendita di appartamento al piano rialzato da rimodernare a 3 km dal centro di Pietrasanta;

prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 139.000,00 - 20,00 % = € 111.200,00

superficie convenzionale: mq. 75,00

Valore al mq. = € 111.200,00 / 75,00 = € 1.482,67

2/b) Offerta di vendita appartamento 5 vani in zona Pietrasanta, con giardino e garage:

prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 200.000,00 - 20,00 % = € 160.000,00

superficie convenzionale mq 117,00

Valore al mq. = € 160.000,00 / 117,00 = € 1.367,52

Valore medio da fonti indirette: $(€ 1.482,67 + 1.367,52) / 2 = € 1.425,10$

3 - Valore di stima - sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(1.207,35 + 1.425,10) / 2 = € 1.316,23$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 46,50 x €/mq. 1.316,23 = € 61.204,70

Si ritiene di apportare una detrazione al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita, dell'ubicazione disagiata tra strada provinciale ferrovia, della mancanza di parcheggio ed eventuali

interventi di risanamento e sistemazione copertura fabbricato. Detrazione valutata nella percentuale del 20,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 61.204,70 - 20,00 % = € 49.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3	46,50 mq	0,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Valore di stima: € 49.000,00

Valore finale di stima: € 49.000,00

LOTTO 5



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Valore di stima:					

Valore finale di stima:

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Monsummano Terme, li 01/12/2025

Il C.T.U.
Geom. Vignola Donato Alfonso

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appartamento per civile abitazione al piano terra di un edificio plurifamiliare di 4 piani fuori terra, arredato e composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, oltre porzione di lastrico solare attiguo al complesso immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 46, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 884 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 28.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2
Porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile da vano scala condominiale, composto da ingresso, tre disimpegni, cucina-pranzo con vano pluriuso realizzato in cartongesso, n. 6 camere, oltre due terrazzi sul fronte strada ed altro sul retro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 164, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Agliana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1
Diritti di piena ed esclusiva proprietà su villetta a schiera, precisamente la terza da sud a nord del complesso edilizio di cui fa parte, elevata su due piani fuori terra e disimpegnata da scala interna oltre seminterrato e soffitta (accessibile da una scala retrattile), corredata da corte esclusiva sul fronte oltre lastrico solare e corte esclusiva sul retro. Risulta composta al piano seminterrato da autorimessa accessibile da rampa esterna, ampio vano lavanderia con piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra da piccola loggia d'ingresso, ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, antibagno e bagno, loggia sul retro, con terrazzo e resede sul fronte, lastrico solare con corte esclusiva sul retro, al piano primo da due disimpegni, due camere, cameretta, due bagni e due logge.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1135, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 1239 - Fg. 9, Part. 1135, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 197.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3
Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione di più ampio fabbricato, quale appartamento al piano secondo, raggiungibile tramite stradina interna a fondo chiuso ed a mezzo di ingresso e vano scala a comune con altre unità immobiliari, composto essenzialmente da due vani in parte suddivisi con pareti

in cartongesso, oltre piccolo w.c. e terrazzino entrambi accessibili dal vano scala e soprastante piano sottotetto raggiungibile da scaletta in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4

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

Prezzo base d'asta: € 49.000,00

LOTTO 5

•

Prezzo base d'asta

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 46, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 884	Superficie	65,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in pessimo stato di manutenzione, con rifiniture ed impiantistica da ripristinare integralmente.		
Descrizione:	Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appartamento per civile abitazione al piano terra di un edificio plurifamiliare di 4 piani fuori terra, arredato e composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, oltre porzione di lastrico solare attiguo al complesso immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Prato (PO) - Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159, scala unica, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 164, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	152,50 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio di remota costruzione presenta rifiniture datate e bisognose di manutenzione e/o rifacimento. L'interno dell'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile da vano scala condominiale, composto da ingresso, tre disimpegni, cucina-pranzo con vano pluriuso realizzato in cartongesso, n. 6 camere, oltre due terrazzi sul fronte strada ed altro sul retro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Agliaiana (PT) - Via Selva n. 242/P, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1135, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 1239 - Fg. 9, Part. 1135, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	205,48 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo si è rilevata presenza di umidità ed infiltrazioni diffuse probabile conseguenze di fuoriuscite di acqua e/o liquami a livello degli scarichi dei bagni, provenienti presumibilmente dall'impianto fognario, a causa di malfunzionamento dello stesso in occasioni di piogge persistenti. Sono per altro ben note le problematiche idrogeologiche che nella zona hanno procurato recenti allagamenti, con una situazione che al momento appare irrisolta per la villetta in questione, che per quanto appurato al momento del sopralluogo continua a manifestare i fenomeni sopra menzionati, i quali oltre ad impedire l'utilizzo della stessa stanno procurando danneggiamenti alle rifiniture ed all'impiantistica in genere. Saranno pertanto necessarie opere di ricerca/verifica delle cause con successivi interventi di riparazione e/o adeguamento, con ripristino delle finiture ed impiantistica danneggiata. Al momento appare di difficile quantificazione la spesa per gli interventi sopra menzionati, sarebbero necessarie specifiche verifiche alle tubazioni/scarichi della villetta nonché ai raccordi ed allacciamenti con quelle pubbliche. Tuttavia in linea approssimativa si ritiene preventivabile una spesa di circa € 30.000,00.		
Descrizione:	Diritti di piena ed esclusiva proprietà su villetta a schiera, precisamente la terza da sud a nord del complesso edilizio di cui fa parte, elevata su due piani fuori terra e disimpegnata da scala interna oltre seminterrato e soffitta (accessibile da una scala retrattile), corredata da corte esclusiva sul fronte oltre lastrico solare e corte esclusiva sul retro. Risulta composta al piano seminterrato da autorimessa accessibile da rampa esterna, ampio vano lavanderia con piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra da piccola loggia d'ingresso, ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, antibagno e bagno, loggia sul retro, con terrazzo e resede sul fronte, lastrico solare con corte esclusiva sul retro, al piano primo da due disimpegni, due camere, cameretta, due bagni e due logge.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Nord n. 208 , scala unica, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 19, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	46,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova internamente in normale stato conservativo, seppur con impianti non funzionanti e rifiniture da completare. Il piccolo w.c. ed il terrazzino necessitano di opere di ristrutturazione e/o consolidamento. Anche la copertura in legno dell'edificio necessita di opere di sistemazioni in quanto sono visibili infiltrazioni e crepature.		

Descrizione:	Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione di più ampio fabbricato, quale appartamento al piano secondo, raggiungibile tramite stradina interna a fondo chiuso ed a mezzo di ingresso e vano scala a comune con altre unità immobiliari, composto essenzialmente da due vani in parte suddivisi con pareti in cartongesso, oltre piccolo w.c. e terrazzino entrambi accessibili dal vano scala e soprastante piano sottotetto raggiungibile da scaletta in legno.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA:

Ubicazione:			
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:			
Stato di occupazione:			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRATO (PO) - FRAZIONE DI GALCIANA, VIA MATTEO DEGLI ORGANI N. 159, SCALA UNICA, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Prato il 17/03/2016

Reg. gen. 2541 - Reg. part. 479

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/03/2016

N° repertorio: 665

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobili in Montemurlo (PO) e Prato.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Prato il 17/06/2016

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 1207

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 737

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobili in Montemurlo (PO) e Prato.

Trascrizioni

- **sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p.**

Trascritto a Prato il 14/05/2013

Reg. gen. 4093 - Reg. part. 2746

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA AURELIA NORD N. 208 , SCALA UNICA, PIANO 2-3

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pisa il 20/06/2016

Reg. gen. 10340 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 737

N° raccolta: 8916

Note: Grava su immobile in Pietrasanta (LU).

Trascrizioni

- **sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p.**

Trascritto a Pisa il 14/05/2013

Reg. gen. 6850 - Reg. part. 4712

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1175 del 28/05/2013 (ordinanza di convalida di sequestro).

BENE N° 5 -

Iscrizioni

-

