

TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia del C.T.U. Geom. Andreoni Gabriele, nel Fallimento 17/2022 - **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Fallimento 17/2022 - **** Omissis ****	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.180,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T.....	23

All'udienza del 04/06/2025, il sottoscritto Geom. Andreoni Gabriele, con studio in Via Roccon Rosso, 31 - 51100 - Pistoia (PT), email gabrieleandreoni@mac.com, PEC gabriele.andreoni@geopec.it, Tel. 0573 368417, Fax 0573 975854, 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** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.82945752328715, 10.926979030033259)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T (Coord. Geografiche: 43.82945752328715, 10.926979030033259)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Porzione di un più ampio Complesso edilizio posto in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente il locale rimessa posto al piano seminterrato composto da un ampio vano principale oltre a servizio igienico.

Il fondo ha accesso carrabile dal lato sud-est del complesso tramite la viabilità condominiale.

Sono comprese nella consistenza anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso pari a 25,48 millesimi sopra a strada, accessi, viabilità, fossa biologica, ecc.

Dette parti comuni sono rappresentate in foglio 7 dalle particelle 34 sub.19 (strada), sub.22 (deposito acqua condominiale).

In foglio 7 sulla particella 723; in foglio 8 sulle particelle 370, 379

In foglio 7 dalle particelle 34 sub.76, 100, 102, 104

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Trattasi di n.3 aree scoperte da adibire a posti auto posti in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente due aree scoperte situate sul lato nord dell'edificio (nelle immediate

vicinanze dell'ingresso della rimessa di cui al bene n.1) ed un'area scoperta situata nella zona est, nelle immediate vicinanze del cancello carrabile di accesso alle proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

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)

Sono comprese nella consistenza anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso pari a 25,48 millesimi sopra a strada, accessi, viabilità, fossa biologica, ecc. Dette parti comuni sono rappresentate in foglio 7 dalle particelle 34 sub.19 (strada), sub.22 (deposito acqua condominiale).

In foglio 7 sulla particella 723; in foglio 8 sulle particelle 370, 379

In foglio 7 dalle particelle 34 sub.76, 100, 102, 104

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

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)

Sono comprese nella consistenza anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso pari a 25,48 millesimi sopra a strada, accessi, viabilità, fossa biologica, ecc. Dette parti comuni sono rappresentate in foglio 7 dalle particelle 34 sub.19 (strada), sub.22 (deposito acqua condominiale).

In foglio 7 sulla particella 723; in foglio 8 sulle particelle 370, 379

In foglio 7 dalle particelle 34 sub.76, 100, 102, 104

CONFINI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

terrapieno su più lati, viabilità condominiale (sub.19), prop. **** Omissis ****, salvo se altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

aree sub.53 e 51: viabilità condominiale (sub.19), terrapieno su più lati, salvo se altri

area sub.54: viabilità condominiale (sub.19) su più lati, prop. **** Omissis ****, salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	231,00 mq	246,00 mq	1	246,00 mq	2,88 m	S1
Totale superficie convenzionale:				246,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1989 al 15/12/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 34, Sub. 13 Categoria F3 Piano S1
Dal 15/12/2009 al 01/09/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 34, Sub. 117 Categoria F3 Piano S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2002 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 34, Sub. 51-53-54 Categoria F1 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	34	117		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	34	51		F1		10			T	
	7	34	53		F1		12			T	
	7	34	54		F1		10			T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Il fondo si trova in mediocri condizioni di conservazione.

Le opere di completamento sono state eseguite: il fondo presenta pavimentazione di tipo industriale e le pareti sono tinteggiate. E' presente l'infisso di ingresso ed il servizio igienico risulta dotato di rivestimenti e sanitari. L'impianto elettrico è di tipo fuoritraccia ma non essendo allacciato non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Di fatto all'interno del fondo sono state operate alcuni interventi successivi al completamento riguardanti la realizzazione di opere presumibilmente condominiali tra le quali lo scavo per la posa di un pozzetto bicamerale, ed il passaggio di alcune tubazioni di scarico a pavimento ed a parete. Le suddette opere non sono state completate con il ripristino della pavimentazione e delle pareti.

Infine il servizio igienico non risulta accessibile in quanto con la creazione del tramezzo divisorio a confine con la proprietà adiacente il vano adibito a servizio è stato reso inaccessibile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Le tre aree scoperte non sono state completate con le opere minime per essere riconducibili a posto auto quali tra l'altro pavimentazione, segnaletica orizzontale.

Le aree poste sul lato sud dell'edificio (sub.51 e 51) risultano in parte occupate dalla scarpata del ciglio poichè presumibilmente non sono state completate le opere di realizzazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Il bene è corredato dai rispettivi diritti di 25,48/1000 sulle parti comuni che compongono il complesso, quali tra l'altro viabilità, camminamento ecc, rappresentati come segue:

in foglio 7

- particella 34 sub.76 area urbana di mq.41
- particella 34 sub.100 area urbana di mq.182
- particella 34 sub.104 area urbana di mq.67
- particella 34 sub.102 area urbana di mq.170
- particella 723 bosco misto di mq.240

in foglio 8

- particella 370 vigneto di mq.63
- particella 379 uliveto di mq.20

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Il bene è corredato dai rispettivi diritti di 25,48/1000 sulle parti comuni che compongono il complesso, quali tra l'altro viabilità, camminamento ecc, rappresentati come segue:

in foglio 7

- particella 34 sub.76 area urbana di mq.41
- particella 34 sub.100 area urbana di mq.182
- particella 34 sub.104 area urbana di mq.67
- particella 34 sub.102 area urbana di mq.170
- particella 723 bosco misto di mq.240

in foglio 8

- particella 370 vigneto di mq.63
- particella 379 uliveto di mq.20

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Il bene risulta libero da servitù trascritte, tuttavia al momento del sopralluogo sono stati rinvenuti pozzetti, tubazioni ed ispezioni presumibilmente riguardanti scarichi condominiali.

Si precisa che esistono in quanto stabilite per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, in favore dei terreni rappresentati al catasto terreni in foglio 7 dalle particelle 715, 429, 724 e 722 ed in foglio 8 dalle particelle 378 e 372 ed al catasto fabbricati in foglio 7 dalle particelle 34 sub. 95, 34 sub. 99 e 34 sub. 101 e 34 sub. 74, a carico della strada privata rappresentata al catasto fabbricati di detto comune in foglio 7 particella 34 sub. 19 e al catasto terreni in foglio 7 dalla particella 723 ed in foglio 8 dalle particelle 370 e 379. con la presente vendita la parte acquirente acquisisce per se' e aventi causa anche il diritto di usare, e mantenere ivi installato, il deposito di combustibile gassoso ubicato sulla residua proprietà della società venditrice rappresentata dalla originaria particella 320 del foglio 8 in catasto terreni del detto comune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Si precisa che esistono in quanto stabilite per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, in favore dei terreni rappresentati al catasto terreni in foglio 7 dalle particelle 715, 429, 724 e 722 ed in foglio 8 dalle particelle 378 e 372 ed al catasto fabbricati in foglio 7 dalle particelle 34 sub. 95, 34 sub. 99 e 34 sub. 101 e 34 sub. 74, a carico della strada privata rappresentata al catasto fabbricati di detto comune in foglio 7 particella 34 sub. 19 e al catasto terreni in foglio 7 dalla particella 723 ed in foglio 8 dalle particelle 370 e 379. con la presente vendita la parte acquirente acquisisce per se' e aventi causa anche il diritto di usare, e mantenere ivi installato, il deposito di combustibile gassoso ubicato sulla residua proprietà della società venditrice rappresentata dalla originaria particella 320 del foglio 8 in catasto terreni del detto comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Il bene è costituito dalle seguenti caratteristiche costruttive:

La struttura portante verticale ed orizzontale è in cemento armato: le pareti perimetrali sono in cemento armato mentre i solaio sono in laterizio.

Le pareti divisorie sono in muratura di mattoni forati.

La pavimentazione del fondo è di tipo industriale mentre il servizio è dotato di pavimenti in gress.

L'infilso di ingresso è in ferro e vetro.

L'impianto elettrico è di tipo fuori traccia ma non è stato possibile accertarne il funzionamento.

L'impianto di riscaldamento è mancante.

Il bene confina con il terrapieno per tutti i lati ad eccezione del lato ovest il quale aggetta con altra unità.

Tutte le finiture sono vetuste ed in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Trattandosi di posti auto scoperti non vi sono caratteristiche costruttive prevalenti.

La pavimentazione è costituita da materiale stabilizzato; non vi sono impianti di sorta né delimitazioni della proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Il fondo risulta libero da cose e persone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

L'immobile risulta libero

Tutte le aree scoperte sono libere da cose e persone

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1999 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	02/06/1999	602	2853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1999		4373-4374-4375
Dal 30/06/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	23/07/1999	1556	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elena Mantellassi	30/06/2005	27228	4352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	28/07/2005	7465	4663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/07/2005	1624	1T

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1999 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	02/06/1999	602	2853
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1999		4373-4374-4375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005	**** Omissis ****	Pistoia	23/07/1999	1556	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elena Mantellassi	30/06/2005	27228	4352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	28/07/2005	7465	4663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/07/2005	1624	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 26/02/2013
Reg. gen. 1488 - Reg. part. 198
Quota: 1/1
Importo: € 146.152,46
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 05/05/2023

Reg. gen. 4340 - Reg. part. 2952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 05/05/2023

Reg. gen. 4340 - Reg. part. 2952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Il complesso del quale fa parte il bene in oggetto ricade in zona classificata dal vigente regolamento urbanistico come E.1 "Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco" ed è regolamentato dall'art.27 del Regolamento

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Il complesso del quale fa parte il bene in oggetto ricade in zona classificata dal vigente regolamento urbanistico come E.1 "Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco" ed è regolamentato dall'art.27 del Regolamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

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

Il complesso del quale fa parte l'unità in oggetto è stato edificato per mezzo dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.69/1976 per costruzione di fabbricato residenziale
- Concessione edilizia n.97 del 31/12/1981 per variante alla L.E. 69/1976
- Concessione a Sanatoria n.1259 del 13/09/2000 a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85;
- Concessione edilizia n.74 del 23/12/2000;
- Denuncia Inizio Attività prot.35 del 27/02/2001
- Autorizzazione edilizia n.25 del 4/05/2001
- Denuncia Inizio Attività prot.232 del 30/12/2002;
- Dichiarazione di Fine lavori prot.1062 del 4/02/2003;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde ai precedenti edilizi rilasciati dal Comune di Lamporecchio per la presenza di lievi modifiche rispetto ai titoli edilizi.

In particolare sono state individuate le seguenti difformità:

- Non è stato rappresentato il tramezzo che divide con la proprietà confinante situato sul lato ovest dell'edificio in prossimità del piccolo servizio igienico. Per effetto di tale tramezzatura il servizio igienico non è più raggiungibile se non previa creazione di un'apertura interna. La consistenza del fondo comunque corrisponde con la rappresentazione catastale dell'elaborato planimetrico.

La suddetta difformità appare comunque sanabile.

Non è possibile ipotizzare l'epoca di realizzazione dell'opera, tuttavia appare chiaro che le opere sono state realizzate in epoca successiva al 2003.

I costi per la realizzazione dell'apertura del servizio igienico ammontano ad €.1.500,00, mentre gli onorari ed le spese per presentazione delle pratiche di sanatoria, il pagamento della sanzione e l'aggiornamento catastale ammontano ad €.3.800,00 oltre imposte.

I costi sopra indicati sono stati considerati nella valutazione finale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

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

Il complesso del quale fa parte l'unità in oggetto è stato edificato per mezzo dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.69/1976 per costruzione di fabbricato residenziale
- Concessione edilizia n.97 del 31/12/1981 per variante alla L.E. 69/1976
- Concessione a Sanatoria n.1259 del 13/09/2000 a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85;
- Concessione edilizia n.74 del 23/12/2000;
- Denuncia Inizio Attività prot.35 del 27/02/2001
- Autorizzazione edilizia n.25 del 4/05/2001
- Denuncia Inizio Attività prot.232 del 30/12/2002;
- Dichiarazione di Fine lavori prot.1062 del 4/02/2003;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di aree scoperte non sono state evidenziate difformità edilizie

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

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

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio con decorrenza alla data dell'10 settembre 2025, si precisa che non sono state deliberate opere straordinaria, eccezion fatta per opere di ripristino di porzioni della viabilità condominiale per €.4.500,00 oltre imposte da ripartire secondo i millesimi di proprietà generale.

Sempre da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio si precisa che tali opere di ripristino della viabilità (strada bianca) vengono deliberate con cadenza periodica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

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

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio con decorrenza alla data dell'10 settembre 2025, si precisa che non sono state deliberate opere straordinaria, eccezion fatta per opere di ripristino di porzioni della viabilità condominiale per €4.500,00 oltre imposte da ripartire secondo i millesimi di proprietà generale.

Sempre da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio si precisa che tali opere di ripristino della viabilità (strada bianca) vengono deliberate con cadenza periodica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Vista la natura, la destinazione la posizione e la consistenza dei beni è stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due beni. In particolare è stato ritenuto preferibile raggruppare le tre aree scoperte in un unico bene al fine ottimizzare la valutazione.

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1
Porzione di un più ampio Complesso edilizio posto in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente il locale rimessa posto al piano seminterrato composto da un ampio vano principale oltre a servizio igienico. Il fondo ha accesso carrabile dal lato sud-est del complesso tramite la viabilità condominiale. Sono comprese nella consistenza anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso pari a 25,48 millesimi sopra a strada, accessi, viabilità, fossa biologica, ecc. Dette parti comuni sono rappresentate in foglio 7 dalle particelle 34 sub.19 (strada), sub.22 (deposito acqua condominiale). In foglio 7 sulla particella 723; in foglio 8 sulle particelle 370, 379 In foglio 7 dalle particelle 34 sub.76, 100, 102, 104
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 117, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.180,00
Il metodo di stima è di tipo comparativo sulla base degli annunci immobiliari su zona e sulla base delle recenti vendite delle quote residue del suddetto bene.
La zona è isolata e pertanto non vi sono recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili nelle immediate vicinanze. Si è pertanto proceduto ad individuare compravendite di abitazioni residenziali, sulle quali apportare i dovuti coefficienti di riduzione per adeguare la superficie

residenziale alla superficie della rimessa oggetto di stima, ovvero convenzionalmente la consistenza delle rimesse assume un coefficiente di riduzione di 0,40 rispetto alla superficie residenziale.

Comparabili adottati:

Annuncio Immobiliare - Via Montalbano (<2000m) - appartamento in posizione panoramica - condizioni normali - Sup. commerciale mq.135 - Richiesta €.138.000

Annuncio Immobiliare - Via Montalbano (<1500m) - porzione di colonica - condizioni normali - Sup. commerciale mq.200 - Richiesta €.195.000

Annuncio Immobiliare - loc. San Baronto (<1000m) - porzione fabbricato - condizioni normali - Sup. commerciale mq.170 - Richiesta €.195.000

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T
Trattasi di n.3 aree scoperte da adibire a posti auto posti in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente due aree scoperte situate sul lato nord dell'edificio (nelle immediate vicinanze dell'ingresso della rimessa di cui al bene n.1) ed un'area scoperta situata nella zona est, nelle immediate vicinanze del cancello carrabile di accesso alle proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 51, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 34, Sub. 53, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 34, Sub. 54, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

La stima è stata operata valutando i beni come semplici aree scoperte, in quanto non vi sono le peculiarità ed i presupposti per essere valutati come posti auto scoperti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1	246,00 mq	330,00 €/mq	€ 81.180,00	100,00%	€ 81.180,00
Bene N° 2 - Posto auto Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T	30,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 84.180,00

Valore di stima: € 84.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Deprezzamento per procedimento vendita giudiziaria	9.000,00	€
--	----------	---

Valore finale di stima: € 75.180,00

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.

Pistoia, li 20/11/2025

Il C.T.U.
Geom. Andreoni Gabriele

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1
Porzione di un più ampio Complesso edilizio posto in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente il locale rimessa posto al piano seminterrato composto da un ampio vano principale oltre a servizio igienico. Il fondo ha accesso carrabile dal lato sud-est del complesso tramite la viabilità condominiale. Sono comprese nella consistenza anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso pari a 25,48 millesimi sopra a strada, accessi, viabilità, fossa biologica, ecc. Dette parti comuni sono rappresentate in foglio 7 dalle particelle 34 sub.19 (strada), sub.22 (deposito acqua condominiale). In foglio 7 sulla particella 723; in foglio 8 sulle particelle 370, 379 In foglio 7 dalle particelle 34 sub.76, 100, 102, 104
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 117, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso del quale fa parte il bene in oggetto ricade in zona classificata dal vigente regolamento urbanistico come E.1 "Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco" ed è regolamentato dall'art.27 del Regolamento
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T
Trattasi di n.3 aree scoperte da adibire a posti auto posti in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente due aree scoperte situate sul lato nord dell'edificio (nelle immediate vicinanze dell'ingresso della rimessa di cui al bene n.1) ed un'area scoperta situata nella zona est, nelle immediate vicinanze del cancello carrabile di accesso alle proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 51, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 34, Sub. 53, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 34, Sub. 54, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso del quale fa parte il bene in oggetto ricade in zona classificata dal vigente regolamento urbanistico come E.1 "Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco" ed è regolamentato dall'art.27 del Regolamento

Prezzo base d'asta: € 75.180,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.180,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 117, Categoria F3	Superficie	246,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo si trova in mediocri condizioni di conservazione. Le opere di completamento sono state eseguite: il fondo presenta pavimentazione di tipo industriale e le pareti sono tinteggiate. E' presente l'infilso di ingresso ed il servizio igienico risulta dotato di rivestimenti e sanitari. L'impianto elettrico e di tipo fuoristrada ma non essendo allacciato non è stato possibile verificarne il funzionamento. Di fatto all'interno del fondo sono state operate alcuni interventi successivi al completamento riguardanti la realizzazione di opere presumibilmente condominiali tra le quali lo scavo per la posa di un pozzetto bicamerale, ed il passaggio di alcune tubazioni di scarico a pavimento ed a parete. Le suddette opere non sono state completate con il ripristino della pavimentazione e delle pareti. Infine il servizio igienico non risulta accessibile in quanto con la creazione del tramezzo divisorio a confine con la proprietà adiacente il vano adibito a servizio è stato reso inaccessibile.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio Complesso edilizio posto in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente il locale rimessa posto al piano seminterrato composto da un ampio vano principale oltre a servizio igienico. Il fondo ha accesso carrabile dal lato sud-est del complesso tramite la viabilità condominiale. Sono comprese nella consistenza anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso pari a 25,48 millesimi sopra a strada, accessi, viabilità, fossa biologica, ecc. Dette parti comuni sono rappresentate in foglio 7 dalle particelle 34 sub.19 (strada), sub.22 (deposito acqua condominiale). In foglio 7 sulla particella 723; in foglio 8 sulle particelle 370, 379 In foglio 7 dalle particelle 34 sub.76, 100, 102, 104		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - Via del Madonnino n.2-4, edificio C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 51, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 34, Sub. 53, Categoria F1 - Fg. 7, Part. 34, Sub. 54, Categoria F1	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Le tre aree scoperte non sono state completate con le opere minime per essere riconducibili a posto auto quali tra l'altro pavimentazione, segnaletica orizzontale. Le aree poste sul lato sud dell'edificio (sub.51 e 51) risultano in parte occupate dalla scarpata del ciglio poichè presumibilmente non sono state completate le opere di realizzazione.		

Descrizione:	Trattasi di n.3 aree scoperte da adibire a posti auto posti in Comune di Lamporecchio, Via del Madonnino n.2-4 denominato "Edificio C" e precisamente due aree scoperte situate sul lato nord dell'edificio (nelle immediate vicinanze dell'ingresso della rimessa di cui al bene n.1) ed un'area scoperta situata nella zona est, nelle immediate vicinanze del cancello carrabile di accesso alle proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 26/02/2013

Reg. gen. 1488 - Reg. part. 198

Quota: 1/1

Importo: € 146.152,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 73.076,23

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 05/05/2023

Reg. gen. 4340 - Reg. part. 2952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DEL MADONNINO N.2-4, EDIFICIO C, PIANO T

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 05/05/2023

Reg. gen. 4340 - Reg. part. 2952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura