



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Lenzi Gianluigi, nella procedura 36/2025



Incarico.....	12
Premessa.....	12
Lotto 1.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27

Lotto 3.....	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 4.....	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	40
Precisazioni.....	40
Stato conservativo.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Lotto 5.....	46
Descrizione.....	47

Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali.....	48
Precisazioni.....	49
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 6.....	54
Descrizione.....	55
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	55
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primosecondo.....	55
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra.....	56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	57
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primosecondo.....	57
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra.....	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	57
Titolarità.....	57
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	57
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primosecondo.....	57
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra.....	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	58
Confini.....	58
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	58

Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	59
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	59
Consistenza	59
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	59
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	59
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	61
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	61
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	61
Dati Catastali	62
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	62
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	63
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	63
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	64
Precisazioni.....	64
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	64
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	64
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	65
Stato conservativo	65
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	65
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	65
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	65
Parti Comuni.....	65
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	66
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	66

Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	66
Servitù, censo, livello, usi civici	66
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	66
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	66
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	67
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	67
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	67
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	68
Stato di occupazione	68
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	68
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	68
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	69
Provenienze Ventennali	69
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	69
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	70
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	71
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	72
Formalità pregiudizievoli	73
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	73
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	74
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	76
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	77
Normativa urbanistica	79
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	79
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	79
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	79
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	79

Regolarità edilizia	79
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra.....	79
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo	80
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	81
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.....	82
Lotto 7	83
Descrizione	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità	84
Confini.....	84
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali	86
Precisazioni.....	86
Stato conservativo	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione	87
Provenienze Ventennali	87
Formalità pregiudizievoli	88
Normativa urbanistica	89
Regolarità edilizia	90
Lotto 8.....	91
Descrizione	92
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
Titolarità	92
Confini.....	92
Consistenza.....	93
Cronistoria Dati Catastali.....	93
Dati Catastali	93
Precisazioni.....	94
Stato conservativo	94
Servitù, censo, livello, usi civici.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione	95
Provenienze Ventennali	95
Formalità pregiudizievoli	95

Normativa urbanistica	97
Regolarità edilizia	97
Lotto 9	98
Descrizione	99
Completezza documentazione ex art. 567	99
Titolarità	99
Confini	99
Consistenza	100
Cronistoria Dati Catastali	100
Dati Catastali	101
Precisazioni	101
Stato conservativo	101
Servitù, censo, livello, usi civici	101
Caratteristiche costruttive prevalenti	102
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali	103
Formalità pregiudizievoli	103
Normativa urbanistica	105
Regolarità edilizia	105
Lotto 10	106
Descrizione	107
Completezza documentazione ex art. 567	107
Titolarità	107
Confini	108
Consistenza	108
Cronistoria Dati Catastali	108
Dati Catastali	109
Precisazioni	109
Stato conservativo	109
Parti Comuni	110
Servitù, censo, livello, usi civici	110
Caratteristiche costruttive prevalenti	110
Stato di occupazione	111
Provenienze Ventennali	111
Formalità pregiudizievoli	111
Normativa urbanistica	113
Regolarità edilizia	113
Vincoli od oneri condominiali	114

Lotto 11.....	116
Descrizione.....	117
Completezza documentazione ex art. 567.....	117
Titolarità.....	117
Confini.....	118
Consistenza.....	118
Cronistoria Dati Catastali.....	118
Dati Catastali.....	119
Precisazioni.....	119
Stato conservativo.....	119
Parti Comuni.....	120
Servitù, censo, livello, usi civici.....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	120
Stato di occupazione.....	120
Provenienze Ventennali.....	121
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	123
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali.....	124
Stima / Formazione lotti.....	125
Lotto 1	125
Lotto 2	127
Lotto 3	129
Lotto 4	132
Lotto 5	134
Lotto 6	135
Lotto 7	139
Lotto 8	141
Lotto 9	143
Lotto 10	145
Lotto 11	148
Riserve e particolarità da segnalare.....	151
Riepilogo bando d'asta.....	156
Lotto 1	156
Lotto 2	156
Lotto 3	156
Lotto 4	157
Lotto 5	158

Lotto 6	158
Lotto 7	159
Lotto 8	160
Lotto 9	160
Lotto 10	160
Lotto 11	161
Schema riassuntivo Procedura 36/2025	162
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00	162
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00	162
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 93.000,00	163
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	163
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00	164
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 446.000,00	164
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	166
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00	167
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	167
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 212.000,00	168
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	168
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	170
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo	170
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo	171
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Roma	171
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11)	172
Bene N° 5 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Camaiore (LU) - Via del Secco, piano terra	173
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra	174
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primosecondo	175
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	176
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.	177
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.	178
Bene N° 11 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra	179
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m.	179
Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo	180
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T	181



In data 30/09/2025, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo (Coord. Geografiche: 43.88744817636788, 10.805347296019617)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo (Coord. Geografiche: 43.88729238115147, 10.806469636426678)
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Roma
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11) (Coord. Geografiche: 43.452668037853456, 10.389097600800518)
- **Bene N° 5** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Camaiore (LU) - Via del Secco, piano terra
- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra (Coord. Geografiche: 43.93829, 10.90539)
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo (Coord. Geografiche: 43.93829, 10.90539)
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra (Coord. Geografiche: 43.93829, 10.90539)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m. (Coord. Geografiche: 43.93830, 10.90553)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m. (Coord. Geografiche: 43.93830, 10.90553)
- **Bene N° 11** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra (Coord. Geografiche: 43.93498;10.92377)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m. (Coord. Geografiche: 43.96058, 10.95427)
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo (Coord. Geografiche: 43.91226, 10.86070)
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T (Coord. Geografiche: 44.11740, 10.68941)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo

DESCRIZIONE

Area di mq.1680 a corredo di complesso residenziale, costituita da campo tennis e da porzione a verde, con accesso diretto da viabilità di proprietà del Comune di Pieve a Nievole.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il bene in oggetto è ubicato nell'immediata periferia posta a Ovest del capoluogo di Comune, ovvero presso la località denominata "Vergaiolo" il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.5). La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità della Via Provinciale Lucchese (SR 435).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 31/40)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/80)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/80)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/40)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/80)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/40)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 31/40)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.6).

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area con porzione adibita a campo da tennis	1680,00 mq	1680,00 mq	1	1680,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1680,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Visto che l'immobile è pignorato solo pro-quota, il sottoscritto perito ha verificato:

- che sul medesimo non vi sono trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli riguardanti le rimanenti intestazioni;
- che non sia agevolmente divisibile in natura, in quanto il relativo frazionamento determina porzioni non suscettibili di autonomo e libero godimento ovvero la formazione di pesi o aggravii che ne limiterebbero l'attuale godibilità, ovvero la relativa appetibilità di mercato;
- che alla stregua della indivisibilità sopra indicata e motivata, si è provveduto alla stima dell'intero diritto di proprietà come indicato al link "stima" della presente perizia, fornendo altresì la valutazione della sola quota pignorata, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1995 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 287 Categoria D6 Rendita € 498,38 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	287			D6				498,38 €	T	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo dell'estratto di mappa agli atti del Catasto Terreni e della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati per quanto riguarda il campo da tennis;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.7).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 05/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione buona in riferimento alla porzione a verde (giardino), mentre in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda il campo da tennis.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

L'accesso dalla strada pubblica è consentito tramite passaggio da strada identificata al Catasto Terreni nel foglio 4 dalla particella 58 intestata al Comune di Pieve a Nievole.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area, posta a lato di strada intestata al Comune di Pieve a Nievole ed adducante a complesso condominiale, è composta dalle seguenti porzioni :

- superficie a giardino in parte delimitata da rete di recinzione;
- campo da tennis in precario stato di manutenzione con pavimentazione bituminosa ampiamente ricoperta da arbusti, con recinzione in parte divelta ed impianto di illuminazione, di cui non è stata provata la funzionalità, costituito da n.4 piloni di cui uno piegato.

L'intera superficie è delimitata a sud da muretto in blocchi di cemento prospiciente stradello intepoderale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002	**** Omissis ****	atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	27/09/2002	158154	24585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Pescia	08/10/2002	5088	3133
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pescia il 15/12/2015
 Reg. gen. 4578 - Reg. part. 835
 Quota: 31/40
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 03/08/2015
 N° repertorio: 2741
- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo
 Iscritto a Pescia il 14/10/2021
 Reg. gen. 5649 - Reg. part. 866
 Quota: 31/40
 Importo: € 1.232.465,38
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Agenzia Entrate - riscossione
 Data: 13/10/2021
 N° repertorio: 1456/8921
- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo
 Iscritto a Pescia il 07/05/2025
 Reg. gen. 2533 - Reg. part. 433
 Quota: 31/40
 Importo: € 404.222,22
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia Entrate - riscossione
Data: 07/05/2025
N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 24/12/2025
Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5090
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.9).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Sistema insediativo Capoluogo Nord - Il Gallo - Aree a prevalente funzione residenziale - zona A2 - Ville collinari e aggregati rurali storicizzati (art. 20.2 NTA).

Vincoli: Aree protette - Zone A (DCR.296/1988), D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante L.R. 38/2004, Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni

previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi-Zona D2, non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000".

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.17821 del 12/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.10).

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.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole è emerso che il campo da tennis è stato realizzato con concessione edilizia n.34 del 19/05/1989 e che successivamente con permesso a costruire n.1 del 18/05/2007 era stata prevista ma non realizzata la trasformazione in piscina ad uso privato. Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto del titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala e riguardante il campo da tennis (v.All.n.11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di superficie catastale mq.2910 contiguo a complesso residenziale, con giacitura peshochè pianeggiante, sporadica presenza di arbusti e piante di medio fusto, accessibile da stradello interpodereale interno a proprietà limitrofe.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il bene in oggetto è ubicato nell'immediata periferia posta a Ovest del capoluogo di Comune, ovvero presso la località denominata "Vergaiolo" il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.5). La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità della Via Provinciale Lucchese (SR 435).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.6).

CONFINI

proprietà **** Omissis **** su più lati, bene comune (corte) a limitrofo edificio condominiale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2910,00 mq	2910,00 mq	1	2910,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2910,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che la divisione del bene immobile in oggetto non ne accresca la relativa appetibilità di mercato, oltre che determinare porzioni non suscettibili di autonomo e libero godimento, ovvero la formazione di pesi o aggravii che ne limiterebbero l'attuale godibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1996 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 365 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2025 Reddito dominicale € 13,60 Reddito agrario € 12,03
Dal 08/10/1996 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 885 Reddito dominicale € 6,63 Reddito agrario € 6,17

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	363				Seminativo	1	885	6,63 €	6,17 €	
4	365				Seminativo	2	2025	13,6 €	12,03 €	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo dell'estratto di mappa agli atti del Catasto Terreni;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.13).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 05/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarsa in quanto apparentemente privo di conduzione ovvero non governato.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.14).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

Si fa presente che trattasi di fondi interclusi con accesso da stradello interpodereale, come evidenziato con tratteggio nell'estatto di mappa agli atti del Catasto Terreni ed allegato alla presente (v.All.n.13B).

Altresì l'accesso dalla strada pubblica è consentito tramite passaggio da strada identificata al Catasto Terreni nel foglio 4 dalla particella 58 intestata al Comune di Pieve a Nievole.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

giacitura: pianeggiante;
accesso: da stradello interpoderale interno a proprietà limitrofa;
esposizione: buona;
ampiezza: medio appezzamento;
forma: regolare;
ubicazione: zona pedecollinare;
qualità essenze: arbusti e sporadiche piante medio fusto;
uso: privo di conduzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002	**** Omissis ****	atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	27/09/2002	158154	24585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	08/10/2002	5088	3133
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 15/12/2015

Reg. gen. 4578 - Reg. part. 835

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 14/10/2021

Reg. gen. 5649 - Reg. part. 866

Quota: 1/1

Importo: € 1.232.465,38

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia Entrate - riscossione

Data: 13/10/2021

N° repertorio: 1456/8921

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 07/05/2025

Reg. gen. 2533 - Reg. part. 433

Quota: 1/1

Importo: € 404.222,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia Entrate - riscossione

Data: 07/05/2025

N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 24/12/2025

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5090

Quota: 1/1

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.
Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.15).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Territorio rurale extra-urbano Nord - Collina arborata della Valdinievole (art. 30 NTA) - zona EA1.2 - Unità di paesaggio Poggio alla Guardia (art. 30.2 NTA).

Vincoli: Aree protette - Zone A (DCR.296/1988), D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante L.R. 38/2004, Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi-Zona D2, non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000".

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.17821 del 12/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Roma

DESCRIZIONE

locale uso laboratorio posto al piano terra di complesso edilizio costituito da più unità aventi destinazione, commerciale, artigianale e produttivo. L'unità in oggetto si compone di ampio locale (attualmente diviso per una minima porzione in cartongesso), disimpegno facente anche funzione di locale di deposito e servizio igienico con antibagno, w.c. e doccia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/02/2026.

Custode delle chiavi: liquidatore giudiziale

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato agli inizi degli anni settanta, ubicato in prossimità del capoluogo di comune, più specificatamente del casello autostradale Montecatini Terme dell'autostrada A11, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.18).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti sia per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente ad attività commerciali, ricreative, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo provenienza allegato (v.All.n.19), costituente il penultimo titolo di provenienza nella cronologia dei trasferimenti, essendo l'ultimo rappresentato da atto di assegnazione al socio conseguente allo scioglimento della società **** Omissis ****.

CONFINI

parti condominiale, strada pubblica Via Roma, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	93,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,15 m	terra
disimpegno (locale di deposito)	11,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	3,15 m	terra
servizio igienico	10,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	5,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				106,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2005 al 19/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2, Sub. 11 Categoria C1 Cl.5, Cons. 110 Superficie catastale 113 mq Rendita € 4.044,89 Piano T

I suddetti dati catastali derivano da variazione di classamento a precedente variazione del 27/09/2005 pratica n.PT0085593 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
	7	2	11		C1	5	110	113 mq	4044,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

È stata verificata con esito negativo la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionato e quanto rappresentato nelle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati. In particolare, a parere dello scrivente, la destinazione d'uso produttiva (laboratorio ottico), legittimata con l'ultimo titolo edilizio (vedi sezione "regolarità edilizia"), non risulta coerente con la destinazione catastale attuale, consistente nell'attribuzione della categoria C/1 (negozi e botteghe), con la quale l'unità è stata erroneamente censita in luogo della più corretta categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri). Si rileva altresì che il tramezzo in cartongesso presente nei locali non è rappresentato nella planimetria catastale; tuttavia, lo stesso dovrà essere rimosso con conseguente conformità dei locali.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.20)

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 18/02/2026 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso, con danneggiamenti ai sanitari, agli impianti ed alle porte interne, nonchè presenza di infiltrazioni di acqua su parte del soffitto dove si rileva anche la parziale demolizione della controsoffittatura.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.21).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge, tra le quali si segnalano le seguenti espressamente indicate nell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati ed allegato alla presente (v.All.n.20):
- piazzale, rampa, pensilina, ecc., foglio 7 mappale 2 sub.14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ingresso e vetrina laterale lato nord ed Est;
Altezza interna utile: ml.3,15 e ml.5,80;
Str. verticali: cemento armato con tamponamenti in muratura;
Solai: latero-cemento;
Copertura: pianeggiante;
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: gres;
Infissi esterni ed interni: ante al battente in metallo;
Impianto elettrico: in parte divelto, non funzionante;
Impianto idrico: sottotraccia, non verificato il funzionamento per mancanza del livello;
Impianto Riscaldamento: per quanto rilevabile al sopralluogo emerge la presenza di impianto con alimentazione elettrica con condizionatori a soffitto, non funzionanti;
Dotazione condominiale: marciapiede e credede comuni antistanti l'ingresso, pavimentati in bitume.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2006 al 12/02/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	15/02/2006	193844	33511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	13/03/2006	1462	837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2006 al 13/03/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	15/02/2006	193843	33510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	13/03/2006	1461	836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2008 al 12/09/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calcinai Somine	12/02/2008	1904	1679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	27/02/2008	1129	650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2016	**** Omissis ****	atto di assegnazione a socio per scioglimento di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zogheri Lorenzo	12/09/2016	38817	17622
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

	Pescia	23/09/2016	3808	2638
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 risulta attualmente invariata.

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.19) che costituisce l'ultimo titolo di compravendita del bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 04/07/2008
Reg. gen. 3672 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Calcinai Simone
Data: 24/06/2008
N° repertorio: 2691
N° raccolta: 2397

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Pescia il 24/12/2025
Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5090
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.22).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Zone per attività commerciali, direzionali e servizi esistenti-D3." di cui all'art.22 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.9 DEL 31/03/2015.

L'area è soggetta al vincolo paesaggistico D.L.n.42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di quanto indicato nell'atto di compravendita allegato alla presente (v.All.n.19) emerge che il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato in oggetto è stato edificato con Licenza Edilizia n.5/1968 e successiva n.106/1971, nonché successive Concessioni Edilizie n.158/1992 e n.57/1996 nonché Autorizzazione Edilizia n.44/1995.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole (PT) è emerso quanto segue:

- che sempre in riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto sono state attestate le Denunce Inizio Attività (D.I.A.) n.60/2003, n.76/2003, n.120/2003, n.150/2003, n.108/2004 e n.60/2005;
- che più specificatamente per l'unità immobiliare in oggetto è stata attestata D.I.A. n.65/2005 del 30/05/2005 per la quale è stata depositata relativa attestazione di conformità il 05/10/2005 prot.n.18422, alla quale ha succeduto attestazione di agibilità del 06/10/2005 prot.n.18478.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala e da attestazione di agibilità (v.All.n.23).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

È stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionato e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra richiamato, ad eccezione di un tramezzo interno in cartongesso che suddivide parzialmente il vano principale, il quale dovrà essere oggetto di demolizione al fine del ripristino della conformità edilizia.

Con riferimento all'attestazione di agibilità sopra indicata, si evidenzia che, sebbene risultino allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti, allo stato attuale gli stessi devono ritenersi non funzionanti in quanto gravemente danneggiati; conseguentemente tali dichiarazioni non possono considerarsi efficaci ai fini dell'utilizzabilità dei locali.

Si renderà pertanto necessario procedere al ripristino e adeguamento degli impianti, con successivo rilascio di nuove dichiarazioni di conformità e delle certificazioni necessarie, al fine di attestare la concreta fruibilità dei locali, che allo stato attuale devono ritenersi non agibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Pur facendo parte di complesso condominiale, in base a quanto rilevato al momento del sopralluogo — effettuato in assenza degli attuali proprietari e con accesso forzoso mediante fabbro — non è stato possibile reperire informazioni circa l'eventuale presenza di un amministratore di condominio nominato.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11)

DESCRIZIONE

Terreno agricolo a prevalente uso boschivo di superficie catastale mq.149185, posto in posizione collinare verso la costa marina, più precisamente presso la frazione "Il Chioma" località "Podere Paradiso", con accesso dalla strada provinciale circostante.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene in oggetto è ubicato nelle immediate vicinanze della località "Quercianella" posta a circa Km.15 dal capoluogo di Comune, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.26).

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità della Strada Statale n.1 (Via Aurelia).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.27) in cui l'attuale proprietario ha acquistato in stato civile libero.

CONFINI

strada provinciale su più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	149185,00 mq	149185,00 mq	1	149185,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				149185,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149185,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene immobile in oggetto potrebbe essere comodamente divisibile in base alla identificazione catastale delle particelle che lo compongono (quindi senza alcuna spesa per il relativo il frazionamento). Tuttavia per motivi economico-funzionali (attuale assenza di mercato per il medesimo) e per evitare formazioni di pesi o aggravii sui medesimi (servitù derivanti dalle divisioni proposte che limiterebbero l'attuale godibilità), si ritiene che una divisione non ne aumenterebbe la relativa appetibilità di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1971 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 6 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9170 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 1,42
Dal 03/09/1985 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 59 Qualità bosco alto Cl.3 Superficie (ha are ca) 9240 Reddito dominicale € 2,86 Reddito agrario € 1,43
Dal 03/09/1985 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2070 Reddito dominicale € 2,14

		Reddito agrario € 2,14
Dal 14/03/2007 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1013 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 128705 Reddito dominicale € 132,94 Reddito agrario € 132,94

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	1013				Seminativo	4	128705	132,94 €	132,94 €	
31	6				Bosco ceduo	3	9170	1,89 €	1,42 €	
31	59				bosco alto	3	9240	2,86 €	1,43 €	
31	72				Seminativo	4	2070	2,14 €	2,14 €	

Corrispondenza catastale

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo dell'estratto di mappa agli atti del Catasto Terreni;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.28).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 07/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarsa in quanto apparentemente privo di conduzione ovvero non governato.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.29).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

Dall'estratto di mappa agli del Catasto Terreni si rileva che la particella 1013 è attraversata in più punti da stradello interpoderale evidenziato con tratteggio.

Si fa comunque riferimento all'atto di provenienza allegato (v.All.n.27).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

qualità essenze: piante di medio ed alto fusto;

uso: privo di conduzione;

accesso: da circostante strada pubblica;

ubicazione: collinare;

giacitura: pianeggiante ed acclive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2006 al 11/04/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	22/11/2006	197815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	16/12/2006		15201
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2007	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Miccoli Mario	11/04/2007	43011	19887
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	23/04/2007	8892	4325
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 17/12/2015
Reg. gen. 16395 - Reg. part. 2939
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 04/07/2017
Reg. gen. 10600 - Reg. part. 1876
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 07/08/2017

Reg. gen. 13209 - Reg. part. 2335

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Siena

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Livorno il 29/12/2025

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16412

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.30).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come segue:

"AREA "Ef" (part. 6-59-72-1013 porz.) ed AREA "Ea" (part. 1013 porz.);

Che il Piano Operativo (P.O.) ed il Piano Strutturale (P.S.) prevedono, per tale area, la seguente normativa:

- Area "Ea": individuata nelle tavole TUR "Territorio urbanizzato e rurale" e definita "area agricola", è la parte

del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB". Tale area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. La normativa inerente l'area "Ea" è specificata nelle N.T.A. del P.O.

all'art. 98 e seguenti nonché nella L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Le attività ammesse nella presente area sono stabilite all'art. 100 delle N.T.A. del P.O.

- Area "Ef": individuata nelle tavole TUR "Territorio urbanizzato e rurale" e definita "area forestale", è la parte del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB". Tale area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. La normativa inerente l'area "Ef" è specificata nelle N.T.A. del P.O. all'art. 23 e seguenti e all'art. 98 e seguenti;

Tali aree risultano parzialmente inserite nella classe di Pericolosità Elevata P3a e parzialmente inserite nella classe di Pericolosità Molto Elevata P4 del Piano di bacino stralcio Assetto idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti) adottato con

delibera n. 39 del 28/03/2024 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e adottate le misure di salvaguardia con delibera n. 40 del 28/03/2024.

Tali aree risultano parzialmente inserite nella frana attiva (F), parzialmente inserite nella frana quiescente (f), individuate nella tavola "2 GEO - Carta geomorfologica" allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e normata nell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio" al titolo V.

Tali aree ricadono parzialmente nella pericolosità geologica media (G2), parzialmente nella pericolosità geologica elevata (G3) e parzialmente nella pericolosità geologica molto elevata (G4), individuata nella tavola "7 STR - Carta della pericolosità geologica" del Piano Strutturale e normate nell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio" art. 46, nonché all'art.135 tabelle A1 e A2 delle N.T.A. del P.O.

Tali aree ricadono in zona soggetta al vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e Regolamento d'attuazione 16/05/1926 n. 1126, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "2 VIN - Carta dei Vincoli idrogeologici".

Tali aree ricadono in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola 6 VIN - Carta dei Vincoli inerenti i beni culturali e del paesaggio e normata al titolo III dell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio", nonché all'art. 48 delle N.T.A. del P.O.

Tali aree ricadono parzialmente in zona SIC "Monti Livornesi" cod. Natura 2000 IT5160022, così come da Decisione di Esecuzione (UE) 2023/241 della Commissione del 26/01/2023 che adotta il sedicesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea - G.U.U.E. C 07/02/2023, n. 36, individuata nel Quadro Conoscitivo del P.S. tavola "1 VIN - Carta dei Vincoli generali".

Tali aree ricadono in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"), individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "6 VIN - Carta dei Vincoli inerenti i beni culturali e del paesaggio" e normata al titolo III dell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio", nonché all'art. 48 delle N.T.A. del P.O.

Tali aree ricadono parzialmente nella fascia di rispetto stradale, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "1 VIN - Carta dei Vincoli generali" e normata all'art. 97 delle N.T.A. del P.O.

Tali aree ricadono all'esterno del perimetro degli studi, come evidenziato nella tavola "8 STR - Carta della pericolosità sismica locale" del Piano Strutturale, normate alla Parte VII, Titolo VII, Capo IV art. 133 delle N.T.A. del P.O.

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.88028/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.31).

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Camaiore (LU) - Via del Secco, piano terra

DESCRIZIONE

Cabina elettrica ubicata all'interno del complesso edilizio ad uso turistico ricettivo posto nella frazione "lido di Camaiore" e denominato "Le Dune". L'unità in oggetto è costituita da locale di circa mq.15, posto al piano terra in adiacenza ad uno degli ingressi del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il complesso di cui fa parte il bene in oggetto è stato realizzato a metà anni ottanta, ubicato nel centro abitato della località marina denominata "Lido di Camaiore", posta a circa km.10 dal capoluogo di comune la città di Pistoia, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.34).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità di strada statale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.35).

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cabina enel	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2004 al 23/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 7, Sub. 301, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 100,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	7	301	2	D1				100 €			

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che il bene è stato ispezionato solo dall'esterno.

E' stata verificato il dimensionamento esterno e la relativa destinazione, ritenendo POSITIVA la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà.

Si fa presente che nell'ultima rappresentazione grafica dell'Elaborato Planimetrico prot.n.LU0037463/2018 agli atti del Catasto Fabbricati, il locale in oggetto è erroneamente indicato con sub.321. La corretta indicazione è comunque indicata nella precedente versione prot.n.LU0206527/2010.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.36).



PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito il 02/12/2025 il bene immobile in oggetto è stato ispezionato solo dall'esterno, accertando lo stato di conservazione ordinario.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.37).



PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati non si rilevano unità comuni al bene in oggetto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura in muratura;
porta accesso metallica con anta a battuta;
copertura piana in latero cemento;
rifiniture esterne con intonaco e tinteggiatura.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2007	**** Omissis ****	atto integrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regno Marco	29/05/2007	199716	36746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/06/2007	14788	8107
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 23/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 15/12/2015
Reg. gen. 16396 - Reg. part. 2347
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

Note: La presente formalità con annotazioni a margine per restrizione ma che non riguardano il bene in oggetto.

- **ipotec conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Lucca il 14/10/2021

Reg. gen. 18290 - Reg. part. 2591

Quota: 1/1

Importo: € 1.232.465,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia Entrate - Riscossione

Data: 13/10/2021

N° repertorio: 1456/8921

Trascrizioni

- **atto notarile**

Trascritto a Lucca il 13/06/2014

Reg. gen. 7285 - Reg. part. 5445

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL SIGNOR **** Omissis ****, UTILIZZANDO LA RISERVA DI NOMINA CONTENUTA NEL PREDETTO PRELIMINARE, NOMINA, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1401 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TERZO PROMISSARIO ACQUIRENTE LA SOCIETA' **** Omissis **** A RESPONSABILITA' LIMITATA", LA QUALE ACCETTA L'INTERA PROPRIA POSIZIONE CONTRATTUALE NASCENTE DAL CONTRATTO PRELIMINARE CITATO IN PREMESSA DEL PRESENTE CONTRATTO. LA SOCIETA' **** Omissis **** A RESPONSABILITA' LIMITATA" SUBENTRA NELL'INTERA POSIZIONE CONTRATTUALE, ACQUISTANDO I DIRITTI ED ASSUMENDO GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PRELIMINARE SOPRA CITATO. IL SIGNOR **** Omissis **** RIMARRA' RESPONSABILE IN SOLIDO CON LA SOCIETA' ##"LE DUNE SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA"## PER TUTTE LE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE VERSO LA SOCIETA' **** Omissis ****, E DEI SIGNORI **** Omissis **** COSI' COME PREVISTO E REGOLATO DAL CITATO CONTRATTO PRELIMINARE FINO A QUANDO LE STESSE NON SIANO STATE COMPITAMENTE ADEMPIUTE DALLA SOCIETA' **** Omissis ****.

- **atto giudiziario**

Trascritto a Lucca il 29/12/2025

Reg. gen. 22168 - Reg. part. 16766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura. Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.38).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "tessuti a piattaforma prevalentemente turistico-ricettive - D4" di cui all'art.28 delle N.T.A. allegata al P.O.C. approvato con delibera C.C.n.6 del 10/03/2022 e n.34 del 31/05/2022.

La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camaione è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.110 del 04/04/1985.

Quanto sopra come dalla documentazione allegata (elaborati grafici fuori scala), consistente in estratto di detto titolo edilizio aggiornato a fine lavori (v.All.n.39).

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.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Pur facendo parte di complesso condominiale, in base a quanto assentito verbalmente dall'amministratore condominiale in carica, non sono emersi relativi oneri gravanti. Si fa presente che è stata richiesta più volte dichiarazione scritta al suddetto amministratore, senza ricevere alcuna risposta da parte del medesimo se non in forma verbale.





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primosecondo
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto al piano terra, avente accesso autonomo dal lato Sud e composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due servizi igienici e disimpegno

La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al disimpegno dell'appartamento in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente ai successivi beni n.7-8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato è ubicato nella zona Ovest della città di Pistoia come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.42). Trattasi di area ad alta densità edilizia con edificazioni risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto (circa 1970), con buona presenza di servizi di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La zona ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto attraversata dal raccordo di Pistoia che collega la zona Sud (accesso autostradale) e la zona Nord (accesso alla S.S.n.66 del Brennero).

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto ai piani terra, primo e secondo collegati internamente da scala elicoidale, avente accesso autonomo dal lato Ovest e composto da ingresso al piano terra, da locale di deposito e lavanderia al piano ammezzato, da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre servizi igienici, sala e vano uso studio al piano primo e da ampio vano sottotetto con locale

accessorio e servizio igienico al piano secondo.

La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente al precedente bene n.6 ed al successivo 8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Porzione di villetta costituita da autorimessa di mq.50 posta al piano terra, con accesso carrabile autonomo dal lato Ovest.

La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui ai precedenti beni n.6-7, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Terreno a verde di superficie catastale mq.1613 confinante con la villetta di cui ai beni n.6-7-8 sopra indicati, prospiciente strada pubblica lungo la quale sono ubicati l'accesso pedonale e quelli carrabili.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il terreno è ubicato nella zona Ovest della città di Pistoia come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.42).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

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

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

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

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene oggetto di causa risulta pervenuto agli attuali intestatari quale bene personale a seguito di dichiarazione di successione.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali intestatari come bene personale derivante da dichiarazione di successione.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali intestatari come bene personale derivante da dichiarazione di successione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali intestatari come bene personale derivante da dichiarazione di successione.

CONFINI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

residua proprietà degli intestatari, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica su più lati, salvo se altri.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

residua proprietà degli intestatari, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica su più lati, salvo se altri.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

residua proprietà degli intestatari, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica su più lati, salvo se altri.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

residua proprietà degli intestatari, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,30 m	terra
centrale termica a comune	6,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	3,30 m	terra
giardino inf. mq.500	500,00 mq	500,00 mq	0,034	17,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				138,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	275,00 mq	317,00 mq	1	317,00 mq	3,20 m	terra, primo e secondo
lavanderia	40,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	1,85 m	ammezzato T-1°
loc.sgombero sottotetto con accessori	130,00 mq	150,00 mq	0,50	75,00 mq	3,00 m	secondo

centrale termica	6,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	3,00 m	terra
balconi	45,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	primo
giardino inf. mq.500	500,00 mq	500,00 mq	0,034	17,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				441,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				441,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	1,95 m	terra
giardino inf. mq.500	500,00 mq	500,00 mq	0,034	17,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
giardino inf. mq.500	1613,00 mq	1613,00 mq	1	1613,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1613,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1613,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che la divisione del bene immobile in oggetto, anche se tecnicamente possibile, non ne accresca la relativa appetibilità di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 897, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq Rendita € 898,64 Piano T

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 897, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 14 Rendita € 2.458,33 Piano T-1-2

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 897, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 44 Superficie catastale 50 mq Rendita € 390,85 Piano T

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1972 al 21/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 180, Part. 990 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 160 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 1,40
Dal 14/04/1975 al 21/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 180, Part. 119 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 3720 Reddito dominicale € 336,60 Reddito agrario € 153,70
Dal 21/02/1995 al 09/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 180, Part. 1253 Qualità Vivaio

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 3685 Reddito dominicale € 333,43 Reddito agrario € 152,25
Dal 21/02/1995 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 180, Part. 1260 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 27 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,24
Dal 09/11/1999 al 07/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 180, Part. 1280 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 2476 Reddito dominicale € 224,04 Reddito agrario € 102,30
Dal 07/09/2000 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 180, Part. 1284 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 1586 Reddito dominicale € 143,51 Reddito agrario € 65,53

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	897	1		A2	5	6	120 mq	898,64 €	T	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati, ad eccezione di modifiche ad alcune aperture interne che non incidono sulla consistenza, sulla rendita catastale, sulla classe o sulla categoria dell'immobile;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.44).

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	897	2		A2	6	14		2458,33 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.50 e n.44B).

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	897	3		C6	8	44	50 mq	390,85 €	T	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
 - tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà.
- Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.51 e n.44B).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
180	1260				Frutteto	1	27	0,7 €	0,24 €	
180	1284				Vivaio	1	1586	143,51 €	65,53 €	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo dell'estratto di mappa agli atti del Catasto Terreni;
 - tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà.
- Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.53 e n.44B).

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le strutture, mentre scarso per le rifiniture sia esterne che interne con impianto idrico e di riscaldamento non funzionanti, il tutto oltre la totale incuria del giardino circostante. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le strutture, mentre scarso per le rifiniture sia esterne che interne con impianto idrico e di riscaldamento non funzionanti, il tutto oltre la totale incuria del giardino circostante. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le strutture, mentre scarso per le rifiniture sia esterne che interne, il tutto oltre la totale incuria del giardino circostante. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso in quanto in apparente incuria. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Il bene in oggetto, in quanto facente parte di unico fabbricato con presenza di ulteriori beni, ha parti a comune con i medesimi riguardanti il giardino circostante e la centrale termica al piano terra.

Si fa presente che dette porzioni comuni non sono identificate in qualità di beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati, ne hanno una propria rappresentazione vista la mancata presenza del relativo Elaborato Planimetrico.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Il bene in oggetto, in quanto facente parte di unico fabbricato con presenza di ulteriori beni, ha parti a comune con i medesimi riguardanti il giardino circostante e la centrale termica al piano terra.

Si fa presente che dette porzioni comuni non sono identificate in qualità di beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati, ne hanno una propria rappresentazione vista la mancata presenza del relativo Elaborato Planimetrico.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Il bene in oggetto, in quanto facente parte di unico fabbricato con presenza di ulteriori beni, ha parti a comune con i medesimi riguardanti il giardino circostante e la centrale termica al piano terra.

Si fa presente che dette porzioni comuni non sono identificate in qualità di beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati, ne hanno una propria rappresentazione vista la mancata presenza del relativo Elaborato Planimetrico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Esposizione: Est e Sud;

Altezza interna utile: ml.3,30;

Str. verticali: cemento armato;

Solai: latero cemento;

Copertura: piana;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate con ampie superfici vetrate;

Pavimenti e rivestimenti interni: gres;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, tamponamenti esterni con avvolgibili;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: centralizzato, alimentato a gas metano, munito di elementi (radiatori), non funzionante;

Corte circostante: in parte pavimentato ma prevalentemente a verde (giardino) recintata per l'intero perimetro in parte con muretto e ringhiera ed in parte con rete metallica, presenza di piante medio fusto, arbusti ed erba alta, il tutto scarsamente custodito.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Esposizione: intero perimetro del fabbricato;

Altezza interna utile: ml.3,30;

Str. verticali: cemento armato;

Solai: latero cemento;

Copertura: piana;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate con ampie superfici vetrate;

Pavimenti e rivestimenti interni: gres;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, tamponamenti esterni con avvolgibili;

Scala: tipologia elicoidale realizzata con struttura in cemento armato e rifinita in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: centralizzato, alimentato a gas metano, munito di elementi (radiatori), non funzionante;

Corte circostante: in parte pavimentato ma prevalentemente a verde (giardino) recintata per l'intero perimetro in parte con muretto e ringhiera ed in parte con rete metallica, presenza di piante medio fusto, arbusti ed erba alta, il tutto scarsamente custodito.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Esposizione: Ovest;

Altezza interna utile: ml.1,95;

Str. verticali: cemento armato;

Solai: latero cemento;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimenti interni: gres;

Infissi esterni ed interni: finestre ante al battente in legno, porta accesso carrabile;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Corte circostante: in parte pavimentato ma prevalentemente a verde (giardino) recintata per l'intero perimetro in parte con muretto e ringhiera ed in parte con rete metallica, presenza di piante medio fusto, arbusti ed erba alta, il tutto scarsamente custodito.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

uso: privo di conduzione, interamente a verde (giardino);

qualità essenze: arbusti e piante medio fusto;

accessi dalla strada pubblica (Via Metello Gianni): n.2 carrabili (estremità Est e Ovest) e n.1 pedonale;

ubicazione: centro abitato;

giacitura: pianeggiante;

presenza manufatti: tettoia in struttura metallica con copertura curva tamponata a teli, posta in prossimità di un accesso carrabile;

recinzione: per l'intero perimetro in parte con muretto e ringhiera (lato strada) ed in parte con rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dagli intestatari con relativa residenza come risulta da certificazione anagrafica allegata alla presente (v.All.n.2-3).

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

L'immobile risulta occupato dagli intestatari con relativa residenza come risulta da certificazione anagrafica allegata alla presente (v.All.n.2-3).

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente

(v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2010 al 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/2010	885/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	01/12/2011	9057	5888
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	15/07/2011	885	9990
Dal 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/2015	31/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/12/2016	9726	6600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	12/01/2016	885	9990		

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che precedentemente alle suddette denunce di successione, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto era stato acquistato dai danti causa con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** stipulato in data 18/07/1968, registrato a Pistoia il 06/08/1968 al n.2682 ed ivi trascritto il 18/09/1968 n.5548 R.P. (vedi documento allegato, v.All.n.43). Detto titolo è stato oggetto di successivo atto di rettifica trascritto a Pistoia il 15/10/1971 al n.6369 R.P. per errata indicazione dei dati catastali.

Dalle verifiche documentali eseguite non risultano rinvenuti atti formali di accettazione di eredità riferibili alle predette dichiarazioni di successione.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2010 al 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/2010	885/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	01/12/2011	9057	5888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Pistoia	15/07/2011	885	9990
Dal 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/2015	31/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/12/2016	9726	6600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	12/01/2016	885	9990

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che precedentemente alle suddette denunce di successione il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto era stato acquistato dai danti causa con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** stipulato in data 18/07/1968, registrato a Pistoia il 06/08/1968 al n.2682 ed ivi trascritto il 18/09/1968 n.5548 R.P. (vedi documento allegato, v.All.n.43). Detto titolo è stato oggetto di successivo atto di rettifica trascritto a Pistoia il 15/10/1971 al n.6369 R.P. per errata indicazione dei dati catastali.

Dalle verifiche documentali eseguite non risultano rinvenuti atti formali di accettazione di eredità riferibili alle predette dichiarazioni di successione.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2010 al 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/2010	885/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	01/12/2011	9057	5888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	15/07/2011	885	9990
Dal 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	07/07/2015	31/9990	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	22/12/2016	9726	6600
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	12/01/2016	885	9990

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che precedentemente alle suddette denunce di successione il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto era stato acquistato dai danti causa con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** stipulato in data 18/07/1968, registrato a Pistoia il 06/08/1968 al n.2682 ed ivi trascritto il 18/09/1968 n.5548 R.P. (vedi documento allegato, v.All.n.43). Detto titolo è stato oggetto di successivo atto di rettifica trascritto a Pistoia il 15/10/1971 al n.6369 R.P. per errata indicazione dei dati catastali.

Dalle verifiche documentali eseguite non risultano rinvenuti atti formali di accettazione di eredità riferibili alle predette dichiarazioni di successione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2010 al 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/2010	885/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	01/12/2011	9057	5888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	15/07/2011	885	9990		
Dal 07/07/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		07/07/2015	31/9990	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	22/12/2016	9726	6600
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	12/01/2016	885	9990

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 risulta attualmente invariata.

Si fa presente che precedentemente alle suddette denunce di successione il terreno era stato acquistato dai danti causa con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** stipulato in data 03/08/1987 registrato a Pistoia il 22/08/1987 al n.568, ivi trascritto il 13/08/1987 n.3578 R.P. (vedi documento allegato, v.All.n.52). Si fa presente che il terreno in oggetto è identificato in detto titolo con le particelle originarie 990 e 119 del foglio di mappa 180.

Dalle verifiche documentali eseguite non risultano rinvenuti atti formali di accettazione di eredità riferibili alle predette dichiarazioni di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
 Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 03/08/2015
 N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840

Quota: 2/6

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 2/6

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura. Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.46).

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/06/2017
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840
Quota: 2/6
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 3750/2016
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 03/08/2017
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100
Quota: 2/6
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 24/06/2017
N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Pistoia il 17/12/2025
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.
Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.46).

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/06/2017
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840
Quota: 2/6
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 3750/2016
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 03/08/2017
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100
Quota: 2/6
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 24/06/2017
N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.46).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/06/2017
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840
Quota: 2/6
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 03/08/2017
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100
Quota: 2/6
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 24/06/2017
N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Pistoia il 17/12/2025
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.
Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.54).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)" di cui all'art.41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)" di cui all'art.41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)" di cui all'art.41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Il bene immobile in oggetto ricade nella sua maggiore estensione in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti e Servizi-Aree verdi attrezzate-Verde privato e pertinenze" e nella sola zone in prossimità dell'accesso carrabile come "Tessuti di recente formazione-TR1 Tessuti di recente formazione stabili-consolidati".

Quanto sopra come rispettivamente indicato agli art.104 e 41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

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.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato in oggetto è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.11388/845 del 14/09/1968 per la relativa costruzione, con rilascio di abitabilità in data 05/12/1972 prot.n.1732/971;

- Concessione a Sanatoria n.1459 del 28/09/1990 (pratica n.3631/21) rilasciata ai sensi della L.n.47/1985 a seguito di domanda prot.n.16489 del 27/03/1986.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizio urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.47).

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.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato. Si fa presente che la documentazione relativa a quest'ultimo titolo è stata fornita dal debitore in quanto non è stata reperita presso l'archivio del Comune di Pistoia, il tutto come da certificazione rilasciata da detto Ente ed allegata alla presente (v.All.n.48).

In riferimento alla dichiarazione di Abitabilità o Agibilità si fa presente che, nel corso della medesima ispezione, non è emersa la presenza della relativa autorizzazione o attestazione rilasciata successivamente al condono edilizio sopra indicato (stante la precedente abitabilità rilasciata sui presupposti della precedente licenza edilizia di costruzione) e che allo stato attuale non è tuttavia attestabile a causa delle mancate conformità degli impianti.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

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.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato in oggetto è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.11388/845 del 14/09/1968 per la relativa costruzione, con rilascio di abitabilità in data 05/12/1972 prot.n.1732/971;

- Concessione a Sanatoria n.1459 del 28/09/1990 (pratica n.3631/21) rilasciata ai sensi della L.n.47/1985 a seguito di domanda prot.n.16489 del 27/03/1986.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizio urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.47).

- 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.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato. Si fa presente che la documentazione relativa a quest'ultimo titolo è stata fornita dal debitore in quanto non è stata reperita presso l'archivio del Comune di Pistoia, il tutto come da certificazione rilasciata da detto Ente ed allegata alla presente (v.All.n.48).

In riferimento alla dichiarazione di Abitabilità o Agibilità si fa presente che, nel corso della medesima ispezione, non è emersa la presenza della relativa autorizzazione o attestazione rilasciata successivamente al condono edilizio sopra indicato (stante la precedente abitabilità rilasciata sui presupposti della precedente licenza edilizia di costruzione) e che allo stato attuale non è tuttavia attestabile a causa delle mancate conformità degli impianti.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

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.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato in oggetto è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.11388/845 del 14/09/1968 per la relativa costruzione, con rilascio di abitabilità in data 05/12/1972 prot.n.1732/971;
- Concessione a Sanatoria n.1459 del 28/09/1990 (pratica n.3631/21) rilasciata ai sensi della L.n.47/1985 a seguito di domanda prot.n.16489 del 27/03/1986.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.47).

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.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato. Si fa presente che la documentazione relativa a quest'ultimo titolo è stata fornita dal debitore in quanto non è stata reperita presso l'archivio del Comune di Pistoia, il tutto come da certificazione rilasciata da detto Ente ed allegata alla presente (v.All.n.48).

In riferimento alla dichiarazione di Abitabilità o Agibilità si fa presente che, nel corso della medesima ispezione, non è emersa la presenza della relativa autorizzazione o attestazione rilasciata successivamente al condono edilizio sopra indicato (stante la precedente abitabilità rilasciata sui presupposti della precedente licenza edilizia di costruzione) e che allo stato attuale non è tuttavia attestabile a causa delle mancate conformità degli impianti.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia non è emerso il titolo edilizio attestante la legittimità del manufatto costituito da tettoia in struttura metallica con copertura curva tamponata a teli e posto in prossimità dell'accesso carrabile.

Non ravvisando la possibilità di sanatoria edilizia per detta struttura per la mancata ottemperanza della distanza dai confini, si ritiene che per detto abuso si dovrà procedere con la riduzione in pristino dei luoghi legittimati ovvero con la relativa demolizione.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.

DESCRIZIONE

Terreno a verde di superficie catastale mq.2310, posto a lato della viabilità pubblica, avente giacitura piana ed in parte recintato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il terreno è ubicato nella zona Ovest della città di Pistoia come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.42).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.57), in cui l'attuale intestatario dichiara di essere celibe.

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà "Rete Ferroviaria Italiana", strada pubblica, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2310,00 mq	2310,00 mq	1	2310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2310,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che la divisione del bene immobile in oggetto non ne accresca la relativa appetibilità di mercato, oltre che determinare porzioni non suscettibili di autonomo e libero godimento, ovvero la formazione di pesi o aggravii che ne limiterebbero l'attuale godibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1980 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 203, Part. 929 Qualità Canneto Cl.unica Superficie (ha are ca) 100 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,26
Dal 11/03/1980 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 203, Part. 928 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 930 Reddito dominicale € 66,65 Reddito agrario € 34,10
Dal 11/03/1980 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 203, Part. 242 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1280 Reddito dominicale € 10,55 Reddito agrario € 9,25

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
203	242				Seminativo o arborato irriguo	3	1280	10,55 €	9,25 €	
203	928				Vivaio	2	930	66,65 €	34,1 €	
203	929				Canneto	unica	100	0,51 €	0,26 €	

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

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà;
- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della mappa agli atti del Catasto Terreni, facendo presente che lungo il confine Nord della particella 242 è indicata con tratteggio la porzione di fatto occupata dalla vabilità pubblica e che lungo il confine Est delle particelle 928 e 929 è indicato con tratteggio lo stradello di collegamento tra la Via M.Gianni e la Via I.Desideri (meglio indicato nella sezione "servitù" della presente perizia).

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.58).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 07/01/2026 il terreno in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso in quanto in apparente incuria.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.59).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le particelle 928 e 929 di cui il terreno in oggetto sono gravate sul lato Est da diritto di passo a piedi e di transito da parte di terzi con ogni mezzo di trasporto, il tutto come emerge dal titolo di provenienza dell'attuale intestatario allegato alla presente (v.All.n.57), a cui si rimanda per maggiori dettagli sulla costituzione e sulla modalità di esercizio di detta servitù.

Anche dallo stato dei luoghi emerge che lungo tutto il lato Est delle particelle 928 e 929 insiste uno stradello, già indicato con linea tratteggiata nella mappa del Catasto Terreni (vedi link "dati catastali" della presente perizia), pavimentato con manto bituminoso e dotato di segnaletica stradale orizzontale ai margini della carreggiata. Da tale rilievo si desume che detto passo sia di pubblica utilità per il collegamento tra la Via Metello Gianni e la Via Ippolito Desideri.

Si fa presente che non sono emersi ulteriori vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

giacitura: pianeggiante;

accesso: da strada pubblica, consentito in parte tramite cancello ed in parte libero;

esposizione: normale;

ampiezza: appezzamento medio in zona;

forma: normale;

ubicazione: eccellente in quanto in centro urbano, in parte prossimo a fabbricati residenziali;

qualità essenze: arbusti e sporadiche piante medio fusto;

uso: aree a verde prive di conduzione;

recinzione: in parte con muro, rete e siepe ed in parte assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 12/10/1989	**** Omissis ****	compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Chiostrini Giulio	12/10/1989	12115	4557
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	30/10/1989	6795	4476
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	26/10/1989	1844	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/06/2017
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.60).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013:

- per la porzione particelle 928 e 929

Infrastrutture:Aree ferroviarie- Art. 66, Spazi pubblici da riqualificare- Art. 106, Tessuti e Servizi:Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto- Art. 100, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)- Art. 69 e Percorsi pedonali e ciclabili di connessione;

- per la porzione particella 242

Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto- Art. 100, TR2-Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare- Art. 41, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)- Art. 69 e

Viabilità esistente art. 65 e Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto.

Quanto sopra come dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55), cui viene fatto riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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





LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra

DESCRIZIONE

Area urbana di superficie catastale mq.295, costituita da corte pertinenziale ai fabbricati posti in Pistoia Viale Arcadia n.67-69, avente accesso diretto dalla strada pubblica.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il terreno è ubicato nella zona Est della città di Pistoia come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.63).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.64).

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	295,00 mq	295,00 mq	1	295,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				295,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 673 Categoria E
Dal 07/04/2006 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 673, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 295 Superficie catastale 0 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	673	3		F1		295	0 mq			

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo dell'estratto di mappa agli atti del Catasto Terreni e dell'Elaborato Planimetrico prot.n.PT0041029 del 31/12/2020;

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà.

Si fa presente che l'area urbana in oggetto è stata originata con denuncia di variazione n.PT0027326 del 07/04/2006.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.65).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 07/01/2026 il bene immobile in oggetto, ispezionato solo parzialmente, è apparso in stato di conservazione ordinario.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.66).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa presente che dal titolo di acquisto dell'attuale intestatario emerge la presenza di diritto di passo alla pedona a favore delle unità abitative poste al piano terra del fabbricato contiguo e da servitù di mantenere interrato le fosse biologiche insistenti con diritto di ispezione e vuotatura. Per maggiore dettaglio sulle caratteristiche di detta servitù e sulla modalità di esercizio si fa riferimento a detto titolo di acquisto allegato alla presente (v.All.n.64).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

uso: corte pertinenziale a fabbricato urbano;

accessi dalla strada pubblica: consentito tramite passo carrabile munito di cancello;

giacitura: pianeggiante con rampa d'ingresso;

recinzione: con muro e fabbricato contiguo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

Di fatto la corte in oggetto costituisce accesso alle unità contigue facenti parte del fabbricato a cui è asservita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappellini Giulio Cesare	07/11/2006	83060	34396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	07/12/2006	12287	7681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	30/11/2006	5247	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 09/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741

- **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**
Trascritto a Pistoia il 06/08/2009
Reg. gen. 7365 - Reg. part. 4457
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Si fa presente quanto indicato nella Sezione D (ulteriori informazioni) della nota in oggetto: "...LE SIGG.RE **** Omissis **** SIA IN PROPRIO CHE NELLE ULTERIORI LORO QUALITA' DI UNICHE SOCIE E LIQUIDATRICI DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE ARCADIA A RESPONSABILITA' LIMITATA, AD INTEGRAZIONE DI QUANTO DICHIARATO NEL PRECEDENTE ATTO DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO FINALE DI LIQUIDAZIONE E ASSEGNAZIONE DEI BENI ALLE SOCIE A SEGUITO DI SCIoglimento DELLA DETTA SOCIETA' **** Omissis **** AUTENTICATO DAL NOTAIO ##LORENZO ZOGHERI IN DATA 8 MAGGIO 2008 REP. N. 24.739/9.540,## CITATO IN PREMessa, HANNO DATO ATTO ED HANNO RICONOSCIUTO: A. CHE ALL'EPOCA DEL RICORDATO ATTO DI ASSEGNAZIONE, NEL PATRIMONIO DELLA SOCIETA' DI CHE TRATTASI ERANO FRA L'ALTRO COMPRESI I DIRITTI DI COMPROPRIETA' PRO-QUOTA SULLA CORTE SOPRA CITATA, RAPPRESENTATA: AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PISTOIA NEL FOGLIO 223 DAI MAPPALI 673 SUB. 3, QUALE AREA URBANA, E 673 SUB. 1, QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE; ED AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PISTOIA NEL FOGLIO 223 DAL MAPPAL 673, QUALE ENTE URBANO DI MQ. 340; B. CHE I DIRITTI DI COMPROPRIETA' SUDDETTI, COSTITUENDO PERTINENZE DEI BENI OGGETTO DEL PIU' VOLTE CITATO ATTO DI ASSEGNAZIONE, SONO STATI ANCH'ESSI ACQUISTATI DALLE SOTTOSCRITTE PER EFFETTO DELL'ATTO SUDDETTO."
- **atto giudiziario**
Trascritto a Pistoia il 17/12/2025
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura. Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.67).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013:

"Aree soggette a trasformazione urbanistica: AT" di cui all'art.112-113 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico;

"Area di trasformazione: AT 28";

"fasce di rispetto cimiteriale (T.U. 1265 del 1943, art. 338 - D.P.R. 803 del 1975) di cui all'art.69 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico;

"Aree private e aree pubbliche libere: corte e verdi di pertinenza".

L'area ricade inoltre nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55), a cui viene fatto riferimento.

La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'area urbana in oggetto è stato oggetto delle Licenze Edilizie n.10262/120 del 1951, n.11094/492 del 1958, n.11062/866 del 1959, n.11359/1194 del 1967, della Concessione Edilizia n.691/1992, Autorizzazione Edilizia n.17/2005 e Attestazione di Conformità prot.n.26862 del 24/04/2006.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m.

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di superficie catastale mq.6148 con accesso diretto ed a lato della viabilità pubblica, avente giacitura leggermente acclive ed in parte recintato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il terreno in zona agricola ubicata a Nord-Est della città di Pistoia come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.69).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.70) dove le particelle che identificano i beni in oggetto sono la n.577 e la n.677, originarie rispettivamente delle attuali n.997 e n.995.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
terreno	6148,00 mq	6148,00 mq	1	6148,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6148,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che la divisione del bene immobile in oggetto non ne accresca la relativa appetibilità di mercato, oltre che determinare porzioni non suscettibili di autonomo e libero godimento, ovvero la formazione di pesi o aggravii che ne limiterebbero l'attuale godibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1991 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 167, Part. 577 Qualità uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 8,43 Reddito agrario € 8,43
Dal 09/06/1995 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 167, Part. 677 Qualità uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 9785 Reddito dominicale € 32,85 Reddito agrario € 32,85
Dal 25/01/2013 al 10/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 167, Part. 995 Qualità uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3898 Reddito dominicale € 13,09 Reddito agrario € 13,09
Dal 25/01/2013 al 10/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 167, Part. 997 Qualità uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2250

Reddito dominicale € 7,55
Reddito agrario € 7,55

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
167	995				uliveto	2	3898	13,09 €	13,09 €	
167	997				uliveto	2	2250	7,55 €	7,55 €	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata a vista con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della mappa agli atti del Catasto Terreni;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.71).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 07/01/2026 il terreno in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso in quanto in apparente incuria.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.72).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco è emerso che il terreno in oggetto risulta gravato da diritto di passo pedonale e carrabile lungo l'intero lato Nord delle particelle 997 e

995.

Si segnala inoltre che, lungo il lato Sud dello stradello che delimita detto passaggio, ed in particolare alla base dello stesso, emerge una tubazione di scarico costituita da corrugato in PVC, risultata asciutta al momento del sopralluogo ma con ogni probabilità proveniente dalle proprietà limitrofe poste a monte.

Dal titolo di provenienza allegato alla presente (cfr. All. n. 70) non risultano servitù espressamente indicate come gravanti sul bene.

Tuttavia, dalla consultazione dei titoli di provenienza antecedenti emerge la costituzione di una servitù di passo, nonché di servitù per passaggio di condutture con correlato diritto di manutenzione delle medesime, il tutto come da atto a rogito del Notaio **** Omissis ****.

Salvo quanto sopra indicato, non sono emersi ulteriori vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

giacitura: pianeggiante;
accesso: prospiciente strada pubblica;
esposizione: buona;
età delle piante: oltre 2/3 dall'impianto;
densità piante: bassa con arbusti e sporadiche piante medio fusto;
uso: privo di conduzione;
recinzione: con rete metallica per porzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

Di fatto la corte in oggetto costituisce accesso alle unità contigue facenti parte del fabbricato a cui è asservita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002	**** Omissis ****	atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	27/09/2002	158154	24585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/10/2002	6208	5280
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Pistoia il 14/10/2021

Reg. gen. 10054 - Reg. part. 1497

Quota: 1/1

Importo: € 1.232.465,38

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: agenzia delle entrate

Data: 13/10/2021

N° repertorio: 1456/8921

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 07/05/2025

Reg. gen. 4149 - Reg. part. 673

Quota: 1/1

Importo: € 404.222,22

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: agenzia delle entrate

Data: 07/05/2025

N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto notarile**

Trascritto a Pistoia il 01/03/2013

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. SI COSTITUISCE SERVITU' DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRABILE, PER ACCEDERE ALLA STRADA, VIA DI RIOLA.

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.
Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.73).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013:

- per la porzione particella 995

Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica- Art. 87

- per la porzione particella 997

Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica- Art. 87, Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici- Art. 100, Aree verdi attrezzate - Verde attrezzato- Art. 102, Tessuti di recente formazione - TR1 - Art. 41, Fasce rispetto stradale art. 69.

Quanto sopra come dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55), cui viene fatto riferimento.

La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo

DESCRIZIONE

Locali uso ufficio posti al piano secondo di edificio condominiale di tre piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito dalla presente unità ed ulteriori unità uso commerciale, direzionale ed abitativo, il tutto oltre porzioni comuni quali accessi condominiali, vani scala e corte circostante.

L'unità in oggetto ha accesso da due ingressi posti al pianerottolo condominiale del piano secondo, ciascuno dei quali accede a due distinte porzioni ciascuna suddivisa all'interno in vani uso ufficio e locali accessori (disimpegni, servizi igienici, locali tecnici, ecc.).

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato agli inizi degli anni novanta, ubicato nel centro abitato della località denominata "Masotti", posta in zona pedecollinare lungo la strada regionale S.R.n°435, a circa km.5 dalla città di Pistoia e dal copoluogo di comune, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.75).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località è posta ai lati di via di grande comunicazione ed a circa km.5 dal casello autostada Firenze-Mare (A11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.70).

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti condominiali, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	700,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	2,80 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				720,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale l'unità immobiliare in oggetto è suddivisa in due porzioni aventi ciascuna accesso indipendente dal pianerottolo condominiale. Ciascuna di dette due porzioni, comunque collegate tra loro da porta interna, sono frazionate da pareti in cartongesso che delimitano più vani ad uso ufficio e relativi locali accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1996 al 15/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 8, Fg. 482, Part. 11 Categoria A10 Cl.1, Cons. 29,50 Superficie catastale 731 mq Rendita € 8.988,93 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	482	11			A10	1	29,50	731 mq	8988,93 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata verificata con esito NEGATIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati, vista la mancata rappresentazione della suddivisione interna.

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;

Il costo totale per le spese e gli onorari professionali relativi al conseguimento della nuova planimetria catastale a variazione, che tramite procedura Doc.Fa. si presume complessivamente pari a € 1.000,00 (mille/00), che andrà a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.81).

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.76).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 14/01/2026 il bene immobile in oggetto si presentava in scadente stato di conservazione, con diffuse manifestazioni di umidità su soffitti e pareti.

In particolare si evidenziano le gravissime condizioni manutentive della porzione con accesso a sinistra dal vano scala (lato destro osservando l'edificio dalla strada provinciale), ove risultano presenti copiose tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura del fabbricato.

Il locale è stato successivamente ispezionato, limitatamente ad una sua porzione, in data 18/02/2026 mediante apertura forzata, in quanto la stessa risultava chiusa a chiave. Per l'accesso si è reso necessario l'intervento di un fabbro, con conseguente sostituzione della serratura. Nel corso dell'ispezione di detta porzione è stata accertata la consistente presenza di infiltrazioni di origine meteorica provenienti dalla copertura, con fenomeni di stillicidio attivo e diffusi sgocciolamenti in atto al momento del sopralluogo. Tali condizioni, a parere dello

scrivente, precludono allo stato attuale qualsiasi possibilità di utilizzo dei locali e determinano, nel medio-lungo periodo, potenziali criticità anche sotto il profilo della durabilità e della conservazione degli elementi strutturali afferenti alla porzione immobiliare in esame.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (All. n. 77), in particolare fotografie nn. 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 27 e 30.



PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge, tra le quali si segnalano le seguenti espressamente indicate nell'Elaborato Planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati ed allegato alla presente (v.All.n.76):

- resede, foglio 8 particella 482 sub.1;
- vano scale, foglio 8 particella 482 sub.3.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

Quanto sopra ad eccezione di servitù di passaggio per tubazioni di aereazione e scarico fumi concessa a favore di terzi, il tutto come regolato da atto **** Omissis ****, appresso indicato (vedi link "formalità pregiudizievoli").



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord ed Ovest;

Altezza interna utile: ml.2,80;

Str. verticali: cemento armato;

Solai: latero-cemento;

Copertura: piana con manto in bitume;

Pareti esterne: prospetti sulla pubblica strada in cemento armato a faccia vista con ampie finestrate, prospetto tergal in muratura e cemento armato a faccia vista;

Pareti interne: muratura e cartongesso tinteggiati;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni: metallici costituiti da superfici vetrate e finestre ad ante;

Infissi interni: ante al battente in legno, due portoncini blindati agli accessi;

Impianto elettrico e idrico: esistenti ma non verificata la funzionalità;

Impianto termico: alimentato a gas e con elementi scaldanti (termosifoni), con presenza di n.3 caldaie posta all'interno dei servizi igienici, per il tutto non verificata la funzionalità;

Impianto aria condizionata: presenza di split ma non verificata la funzionalità;

Dotazioni condominiali: accesso e vano scale pavimentati e dotati di infissi metallici, corte con accesso diretto dalla strada pubblica ed estesa all'intero perimetro del fabbricato, adibita a posti auto e pavimentata con



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002	**** Omissis ****	atto di fusione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	27/09/2002	158154	24585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/10/2002	6208	5280
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Pistoia il 14/10/2021
Reg. gen. 10054 - Reg. part. 1497
Quota: 1/1
Importo: € 1.232.465,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: agenzia delle entrate
Data: 13/10/2021
N° repertorio: 1456/8921
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Pistoia il 07/05/2025
Reg. gen. 4149 - Reg. part. 673
Quota: 1/1
Importo: € 404.222,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: agenzia delle entrate
Data: 07/05/2025
N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto notarile per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Pistoia il 20/11/2008
Reg. gen. 11053 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Dalla Sezione D della nota: "LA SOCIETA' **** Omissis **** HA CONCESSO A FAVORE DELLA PARTICELLA 482 SUB. 25 ACQUISTATA DALLA SOCIETA' **** Omissis **** E A CARICO DEI LOCALI SOPRASTANTI, SERVITU' DI PASSAGGIO DI TUBAZIONI PER AERAZIONE E SCARICO FUMI, A PARTIRE DALLA DETTA PARTICELLA 482 SUB. 25 E SINO ALLA COPERTURA DEL FABBRICATO. IL FONDO DOMINANTE E' IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT), IN FOGLIO 8, DALLA PARTICELLA 482 SUB. 25; IL FONDO SERVENTE E' IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT), IN FOGLIO 8, PARTICELLA 482 SUB. 11".

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura. Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.78).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "D3: Tessuto a prevalente destinazione commerciale e servizi" di cui all'art.41.3.3 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C.n.15 del 08/05/2025.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, artigianale e industriale, direzionale di servizio, attrezzature e servizi pubblici compatibili con le destinazioni commerciali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia (SUE) e della Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) del Comune di Serravalle P.se (PT) è emerso quanto segue:

- che il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.98 del 09/05/1991, n.322 del 05/08/1991, n.651 del 01/04/1992 e n.317 del 27/01/1993;

- che sono state successivamente rilasciate sanatorie edilizie n.11/724 e 12/724 del 06/06/1997, art.13 L.47/1985 pratica edilizia n.392/1993, variante art.15 L.47/1985 pratica edilizia n.516/1994 e Concessione Edilizia n.422 del 15/04/1998.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.79).

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.

E' stata verificata con esito NEGATIVO la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo dai titoli edilizi rilasciati e sopra indicati, in quanto è stata rilevata la suddivisione degli spazi interni riguardanti i singoli vani uso ufficio ed i locali accessori.

In riferimento alla suddetta difformità, trattandosi di opere soggette a manutenzione straordinaria per suddivisione interna di unità immobiliare, si fa presente che sono state realizzate in mancanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di cui all'art.136 della Legge Regionale n.65/2014. Pertanto ai sensi del comma 6 di detto articolo di dovrà procedere all'inoltro di detta Comunicazione tardiva col pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (mille/00), il tutto salvo compatibilità delle opere eseguite alle normative igienico-sanitarie ed impiantistiche.

In riferimento alla dichiarazione di Agibilità si fa presente che per il bene in oggetto non è emersa la presenza della relativa autorizzazione o attestazione, e che allo stato attuale non è tuttavia attestabile a causa della mancata conformità urbanistico-edilizia sopra indicata e dell'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il costo totale, comprensivo della suddetta sanzione, degli onorari professionali e delle spese, sia riferiti alla suddetta Comunicazione che alla successiva Attestazione di Agibilità, si presume complessivamente pari a € 5.000,00 (cinquemila/00), che quantifica a forfait i costi necessari che andranno a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.81).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.000,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.913,42

A seguito di richiesta del sottoscritto Perito inoltrata all'amministratore in carica, è stato da quest'ultimo rilasciata documentazione relativa allo stato delle spese condominiali di ordinaria e straordinaria gestione, riferite alla data della presente perizia, allegato alla presente (v.All.n.80).

L'importo medio di gestione ordinaria è determinato su una base media comunicata verbalmente dall'amministratore.

Come si rileva da estratto della medesima documentazione, l'importo complessivo a debito relativo alle ultime due gestioni oltre alla gestione straordinaria, è pari a € 9.913,42 che andranno a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.81).





LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T

DESCRIZIONE

Appartamento uso civile abitazione su piani facente parte di un ampio edificio condominiale. L'unità in oggetto avente accesso indipendente si compone al piano seminterrato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, al piano terra da camera con ripostiglio soprascala e balcone. Si fa presente che all'interno è posta una cucina in buone condizioni e completa di elettrodomestici, il cui valore è tenuto conto nella presente valutazione di stima come appresso indicato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La località in oggetto denominata la "Pian di Novello" consiste in nucleo abitato ubicato in zona montana a circa 1200 s.l.m., di interesse turistico sia invernale che estivo, posta a circa Km.5 dal centro abitato di Abetone.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato alla fine degli anni settanta a circa km.3 dagli impianti di risalita al servizio dell'attività sciistica ed escursionistica praticate sulla montagna pistoiese.

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli relativi a strade, rete elettrica, idrica, fognaria, parcheggi pubblici, mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata a circa km.2 dalla strada statale n.66 del Brennero.

Quanto sopra come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.83).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto sopra risulta dall'atto di compravendita allegato (v. All. n. 84), costituente il penultimo titolo di provenienza nella cronologia dei trasferimenti, essendo l'ultimo rappresentato da atto di assegnazione al socio conseguente allo scioglimento della società **** Omissis ****.

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	60,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	seminterrato e terra
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				52,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2000 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 30, Sub. 100 Categoria C1 Cl.5, Cons. 142 Rendita € 2.845,17 Piano T
Dal 24/05/2007 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 30, Sub. 119 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano S1-T
Dal 18/01/2017 al 05/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 30, Sub. 119 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 63 mq

Rendita € 216,91
Piano S1-T

Si fa presente che in data 18/01/2017 agli atti catastali si è evrificata la VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 (LEGGE REGIONALE n.1/2016) con trasferimento dei dati dal comune di Cutigliano D235 al comune di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano M376C.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	28	30	119		A2	1	3,5	63 mq	216,91 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.85).

PRECISAZIONI

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 04/02/2026 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.86).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge, tra le quali si segnalano le seguenti espressamente indicate nel titolo di provenienza (con i relativi riferimenti catastali in qualità di beni comuni non censibili):

- corte, foglio 28 mappale 30 sub.89;
- cabina contatori, foglio 28 mappale 30 sub.84.

Quanto sopra rilevato dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati ed allegato alla presente (v.All.n.85) e dall'atto di compravendita allegato (v.All.n.84).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

Per maggiore ragguaglio si fa riferimento all'atto di compravendita allegato alla presente (v.All.n.84).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: piano terra ml.2,70 e piano primo ml.3,10;

Str. verticali: muratura e cemento armato;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a falde in legno;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni: ante al battente in legno con doppi vetri, esternamente tamponati con portelloni in legno (escluso camera);

Scala interna rivestita in pietra;

Impianto elettrico e idrico: sottotraccia con boiler acqua calda nel sottoscala;

Impianto termico: con elementi scaldanti elettrici;

Cucina facente parte dell'angolo cottura interno al vano uso soggiorno, completa di elettrodomestici ed in buone condizioni;

Dotazioni condominiali: area a verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1994 al 20/12/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	07/03/1994	61820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/03/1994		1170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 12/09/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calcinai Simone	20/12/2007	1691	1492
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/01/2008	294	208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2016	**** Omissis ****	assegnazione a socio per scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zogheri Lorenzo	12/09/2016	38817	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/09/2016		4942
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/06/2017
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 3750/2016
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 03/08/2017
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 24/06/2017
N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Pistoia il 17/12/2025
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.87).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "aree di saturazione edilizia-B1" di cui all'artt.44-45 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C.n.29 del 05/08/2024.

L'area è soggetta al vincolo paesaggistico D.L. n.42/2004 ed a vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abetone-Cutigliano è emerso quanto segue:

- che il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto è stato costruito con Licenza Edilizia n.7/1970 e successive n.12/1970 e n.55/1972;
- che per la regolarizzazione di alcune difformità è stata rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n.406/1994;
- che per successive trasformazioni e ristrutturazioni è stata rilasciata la concessione edilizia n.3/1994 e successive n.22/1994 e n.38/1994, è stata depositata la D.I.A.n.15/1995 e sono state rilasciate le ulteriori concessioni edilizie n.23/1997 e n.4/1999;
- che in data 28/04/2000 è stata rilasciato certificato di abitabilità e agibilità n.6/2000;
- che per frazionamento a cambio di destinazione d'uso è stata presentata D.I.A.n.68/2005 con variante finale prot.n.5552 del 09/06/2007 (titolo originario per l'u.i. in oggetto);
- che con prot.n.5554 del 09/06/2007 è stata depositata attestazione di abitabilità n.10/2007.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.88).

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato.

In riferimento alla dichiarazione di Agibilità si fa presente che unitamente alla relativa attestazione sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico (v.All.n.89).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 315,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.911,49

Importo spese straordinarie già deliberate: € 252,19

A seguito di richiesta formulata dal sottoscritto Perito all'amministratore condominiale in carica, quest'ultimo ha rilasciato documentazione in data 09/12/2025 relativa allo stato delle spese condominiali, sia di gestione ordinaria che di gestione straordinaria, allegata alla presente (vAll.n.90) e dalla quale si rileva quanto segue:

- importo medio annuo delle spese condominiali pari a € 315,00;
- importo a debito pari a € 252,19 per spese di gestione straordinaria.

Come si rileva dal medesimo documento, l'importo complessivo a debito relativo alla ultime due gestioni è pari a € 4.911,49 che andranno a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.91).

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, il tutto direttamente dal mercato di compravendite recentemente avvenute per beni simili a quello in oggetto oppure in via indiretta con metodologia finanziaria o, in alternativa anche a quest'ultima, in base al costo di costruzione deprezzato.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed alla conseguente verifica dei luoghi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato e, con l'applicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinarne il più probabile Valore finale di Stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo
Area di mq.1680 a corredo di complesso residenziale, costituita da campo tennis e da porzione a verde, con accesso diretto da viabilità di proprietà del Comune di Pieve a Nievole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 287, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (31/40)
Valore di stima del bene: € 24.000,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA PERTINENZIALE
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, considerato che la stessa risulta asservita al limitrofo edificio residenziale e ne costituisce pertinenza a servizio indiretto, si è fatto riferimento alle compravendite recentemente rilevate nel mercato immobiliare locale per beni aventi analoga destinazione.

PARAMETRI ESTIMATIVI ADOTTATI

Determinazione del valore unitario

Tenuto conto della scarsa dinamicità del mercato di riferimento, l'indagine è stata integrata mediante l'analisi di annunci di vendita attivi (asking price), i cui prezzi richiesti sono stati prudenzialmente ridotti del 10%, valore arrotondato in coerenza con i dati indicati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - II semestre 2025 (fonte: Banca d'Italia).

Valore unitario medio residenziale rilevato: € 1.800,00/mq

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata applicando le percentuali del 5%, 2% e 0,50% previste dall'Appendice D della norma UNI 11932 (Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733), con riferimento a giardini, resedi ed aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali.

L'applicazione delle suddette percentuali è stata effettuata in relazione alla concorrenza della superficie media delle abitazioni presenti nel condominio, desunta dalle superfici delle unità immobiliari del fabbricato condominiale identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 4, particella 20.

La media delle superfici rilevata agli atti del Catasto Fabbricati, al netto delle aree scoperte, risulta pari a mq 151,65, arrotondata a mq 150.

Da tale dato medio è stata ricavata la relativa incidenza sull'area oggetto di stima (mq 1.680), con applicazione delle percentuali previste dalla norma UNI 11932 sopra indicata.

Superficie commerciale determinata: mq 17,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Valore dell'area (resede): $17,40 \text{ mq} \times \text{€ } 1.800,00/\text{mq} = \text{€ } 31.320,00$

Valore pro-quota 31/40: $\text{€ } 31.320,00 \times 31/40 = \text{€ } 24.273,00$ arrotondato, per opportuna approssimazione, a $\text{€ } 24.000,00$ (ventiquattromila/00)

Si precisa che, in considerazione dello stato di conservazione rilevato, nella presente valutazione non è stata considerata la struttura del campo da tennis insistente sull'area.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Corte o resede Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo	1680,00 mq	18,64 €/mq	€ 31.320,00	77,50%	€ 24.000,00
				Valore di stima:	€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2.400,00	€

Valore finale di stima: € 22.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o

pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.12).

Quanto sopra per un valore € 21.600,00 arrotondato a € 22.000,00 (ventiduemila/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo

Terreno agricolo di superficie catastale mq.2910 contiguo a complesso residenziale, con giacitura pessochè pianeggiante, sporadica presenza di arbusti e piante di medio fusto, accessibile da stradello interpodereale interno a proprietà limitrofe.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 363, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 365, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 9.700,00

Per la determinazione del valore dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, considerato libero da gravami, si è fatto ricorso alla metodologia di stima monoparametrica, previa individuazione del valore unitario per ettaro desunto dal mercato locale dei terreni agricoli, confrontato con i dati riportati nella pubblicazione di listino EXEO - rilevazione anno 2025.

Quest'ultima è stata ritenuta attendibile elemento di confronto, in quanto osservatorio aggiornato per i valori dei terreni agricoli nella zona di riferimento.

Dati catastali e superficie

- Foglio 4 - particelle 363 e 365
- Superficie catastale complessiva: mq 2.910
- Qualità catastale prevalente: seminativo

Valore unitario di riferimento

Dal listino EXEO (v. All. n. 16) risulta, per la qualità colturale in esame, un intervallo di valori compreso tra:

€ 22.000/ha - € 52.000/ha

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, si è assunto il valore medio dell'intervallo pari a € 37.000/ha, successivamente ricondotto alle specifiche condizioni del terreno mediante applicazione dei coefficienti correttivi previsti dalle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo", riportate nel medesimo listino.

Coefficienti correttivi applicati

- Giacitura pianeggiante 1,00
- Accesso sufficiente 0,95
- Esposizione buona 1,00
- Ampiezza media 1,00
- Forma regolare 1,00

•Ubicazione normale 0,95

Applicando i suddetti coefficienti al valore medio di riferimento si ottiene:

Valore unitario modificato: € 33.392,50/ha corrispondente a € 3,34/mq

Determinazione del valore complessivo

Superficie: mq 2.910

mq 2.910 × € 3,34/mq = € 9.719,40 arrotondato, per opportuna approssimazione, a € 9.700,00 (novemilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo	2910,00 mq	3,34 €/mq	€ 9.719,40	100,00%	€ 9.700,00
				Valore di stima:	€ 9.700,00

Valore di stima: € 9.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	970,00	€

Valore finale di stima: € 9.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

(gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.17).

Quanto sopra per un valore € 8.730,00 arrotondato a € 9.000,00 (novemila/00).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Roma locale uso laboratorio posto al piano terra di complesso edilizio costituito da più unità aventi destinazione, commerciale, artigianale e produttivo. L'unità in oggetto si compone di ampio locale (attualmente diviso per una minima porzione in cartongesso), disimpegno facente anche funzione di locale di deposito e servizio igienico con antibagno, w.c. e doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2, Sub. 11, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 104.000,00

Criterio e procedimento di stima

Per la determinazione del valore dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, considerato libero da gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata Market Comparison Approach (MCA).

Tale procedimento estimativo è finalizzato alla determinazione del valore di mercato mediante il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di immobili simili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituendo pertanto una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche dei beni analizzati.

Analisi del mercato e Highest and Best Use

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, svolta mediante consultazione del portale dell'Agenzia delle Entrate - Valori Immobiliari Dichiarati e dei principali portali immobiliari, è emersa una sostanziale assenza di compravendite riguardanti immobili con destinazione laboratorio, analoghi a quello oggetto di stima.

La ricerca, estesa geograficamente ad un'ampia zona circostante, ha evidenziato soltanto due annunci di vendita di locali ad uso laboratorio, tuttavia inseriti in contesti completamente differenti rispetto al contesto condominiale del bene oggetto di valutazione. Anche in riferimento al mercato delle locazioni si è riscontrata una scarsa quantità di dati per locali uso laboratorio, sia in riferimento alle avvenute compravendite (una) a partire dal 01/01/2024 che di offerte di vendita attualmente pubblicate.

Viceversa, con riferimento alla destinazione commerciale, è stata riscontrata — seppur limitata — una presenza di transazioni e offerte di mercato.

Pertanto si ritiene che il bene sia valutabile attraverso il proprio valore di trasformazione dalla destinazione attuale (laboratorio) alla più appetibile destinazione commerciale.

Ai sensi del principio di Highest and Best Use (H.B.U.), si considera quindi la destinazione alternativa quale uso economicamente più conveniente e maggiormente apprezzato dal mercato locale, previa verifica dei seguenti requisiti:

- Tecnico, ovvero fisicamente realizzabile

- Giuridico, ovvero legalmente consentito
 - Finanziario, ovvero economicamente sostenibile
 - Economico, ovvero più conveniente rispetto alla destinazione attuale.
- La verifica preliminare è risultata positiva.

Procedimento comparativo

La stima è stata pertanto eseguita mediante MCA considerando l'immobile nella destinazione commerciale.

I dati di confronto riguardano tre immobili comparabili ubicati lungo la medesima strada pubblica del bene oggetto di stima, ovvero dai seguenti beni immobili:

- Immobile A - compravendita del 21/05/2025 al prezzo di € 390.000,00 - **** Omissis ****;
- Immobile B - offerta di vendita rilevata dal portale Immobiliare.it (rif. 95019710 - aggiornato al 22/04/2025) al prezzo di € 99.000,00, dal quale è stato applicato uno sconto prudenziale da trattativa desunto dal sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte: Banca d'Italia);
- Immobile C - offerta di vendita rilevata dal portale Idealista.it (rif. 18566296 - aggiornato al 01/01/2025) al prezzo di € 158.000,00, anch'esso rettificato con analogo sconto prudenziale.

Il tutto come da scheda di calcolo allegata (All.n.24), redatta mediante fogli di calcolo elettronico Excel®, alla quale risultano allegati:

- georeferenziazione dei beni comparabili e dell'immobile oggetto di stima;
- copia degli atti di compravendita e degli annunci utilizzati.

Utilizzo degli asking price

La scelta di ricorrere anche a offerte di vendita è stata determinata dalla scarsa dinamicità del mercato locale.

L'utilizzo degli asking price è previsto in via residuale dalla norma UNI 11612:2015, la quale consente di considerarli in assenza di un numero sufficiente di transazioni attendibili, purché:

- il committente sia informato delle criticità;
- sia verificata la comparabilità;
- la scelta sia adeguatamente motivata nel rapporto estimativo.

Analogo richiamo è contenuto nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa, 6^a Edizione, Cap. 5, punto 4.2.2.

Determinazione del valore

Il valore € 114.000,00 risultante dalla scheda di calcolo (All.n.24) è stato decurtato degli oneri necessari alla trasformazione urbanistica da laboratorio a commerciale, sulla base della quale è stata eseguita la stima.

Il costo complessivo stimato — comprensivo di oneri urbanistici, spese tecniche e autorizzative — è stato quantificato forfettariamente in € 10.000,00

Ne consegue il seguente valore di mercato € 104.000,00 (centoquattromila).

Consistenza dell'immobile

La consistenza è determinata in superficie commerciale, calcolata considerando le superfici dei vani principali e degli accessori ponderati in funzione della destinazione e del contributo qualitativo.

Il parametro di riferimento è la S.E.L. (Superficie Interna/Esterna Lorda), intesa quale area dell'edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento, secondo quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio Pieve a Nievole (PT) - Via Roma	106,50 mq	976,00 €/mq	€ 104.000,00	100,00%	€ 104.000,00
				Valore di stima:	€ 104.000,00

Valore di stima: € 104.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10.400,00	€
Quota ammortamento	759,00	€

Valore finale di stima: € 93.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelievi, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle

date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.25).

Quanto sopra per un valore € 92.840,81 arrotondato a € 93.000,00 (novanta-tremila/00).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11)
Terreno agricolo a prevalente uso boschivo di superficie catastale mq.149185, posto in posizione collinare verso la costa marina, più precisamente presso la frazione "Il Chioma" località "Podere Paradiso", con accesso dalla strada provinciale circostante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1013, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 6, Qualità Bosco ceduo - Fg. 31, Part. 59, Qualità bosco alto - Fg. 31, Part. 72, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 41.000,00

Per la determinazione del valore dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, considerato libero da gravami, si è fatto ricorso alla metodologia di stima monoparametrica, previa individuazione del valore unitario per ettaro desunto dal mercato locale dei terreni agricoli, confrontato con i dati riportati nella pubblicazione di listino EXEO – rilevazione anno 2025.

Tale pubblicazione è stata ritenuta attendibile elemento di confronto in quanto osservatorio aggiornato per i valori dei terreni agricoli nella zona di riferimento.

Dati catastali e superficie

Foglio 31 – particelle 6, 59, 72, 1013

Superficie catastale complessiva: mq 149.185

Qualità colturale: bosco

Valore unitario di riferimento

Dal listino EXEO (v. All. n. 32) risulta, per la qualità "bosco", un intervallo di valori compreso tra:

€ 5.000/ha – € 14.000/ha

In considerazione delle caratteristiche del fondo e dell'attuale scarso stato di manutenzione, si è assunto il valore minimo (€ 5.000/ha) dell'intervallo, successivamente ricondotto alle specifiche condizioni del terreno mediante applicazione dei coefficienti correttivi previsti dalle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo" riportate nel medesimo listino.

Coefficienti correttivi applicati

Accesso buono 1,00

Ubicazione normale 0,95

Età oltre 2/3 dal taglio 0,80

Qualità essenze ordinaria 0,90

Giacitura mediocre 0,90

Ampiezza grande 0,90

Coefficiente complessivo: 0,554

Determinazione del valore

Valore unitario di riferimento: € 5.000/ha

Valore unitario modificato: € 5.000 × 0,554 = € 2.770,00/ha

Superficie: mq 149.185 = ha 14,9185

Valore complessivo:

14,9185 ha × € 2.770,00/ha = € 41.324,25 arrotondato, per opportuna approssimazione, a € 41.000,00 (quarantunomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11)	149185,00 mq	0,28 €/mq	€ 41.324,25	100,00%	€ 41.000,00
Valore di stima:					€ 41.000,00

Valore di stima: € 41.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4.100,00	€

Valore finale di stima: € 37.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL

CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.33).

Quanto sopra per un valore € 36.900,00 arrotondato a € 37.000,00 (trenta-settemila/00).



LOTTO 5

- Bene N° 5** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Camaiole (LU) - Via del Secco, piano terra
Cabina elettrica ubicata all'interno del complesso edilizio ad uso turistico ricettivo posto nella frazione "lido di Camaiole" e denominato "Le Dune". L'unità in oggetto è costituita da locale di circa mq.15, posto al piano terra in adiacenza ad uno degli ingressi del complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 7, Sub. 301, Zc. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 6.200,00

Per la ricerca del valore di mercato dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' del bene immobile in oggetto è stata applicato il metodo di stima del COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO, procedimento definito dagli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.) come "COST APPROACH".

Detta metodologia, applicata a quei beni con assenza di mercato in quanto funzionali ad altri (principali), si sviluppa attraverso la somma tra il valore del suolo (in questo caso limitato all'area di sedime) e il costo di costruzione a nuovo del manufatto deprezzato in base alla vetustà ed alla vita utile dei suoi componenti (struttura, rifinitura ed impianti).

La consistenza del fabbricato è determinata dalla S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al paragr.4.2 del Cap.18 della VI edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Quanto sopra come da scheda allegata (v.All.n.40).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale caldaia, cabina elettrica Camaiole (LU) - Via del Secco, piano terra	15,00 mq	413,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
Valore di stima:					€ 6.200,00

Valore di stima: € 6.200,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	620,00	€
Quota ammortamento	45,26	€

Valore finale di stima: € 6.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.41).

Quanto sopra per un valore € 5.534,74 arrotondato a € 6.000,00 (seimila/00).

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra
Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto al piano terra, avente accesso autonomo dal lato Sud e composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due servizi igienici e disimpegno. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al disimpegno dell'appartamento in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente ai successivi beni n.7-8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 106.000,00

La determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' del bene in oggetto è unito ai valori dei successivi beni n.7-8-9 in quanto costituiscono con il presente un unico lotto, ovvero un'unica valutazione per l'intera villetta ed i suoi accessori.

Per detta valutazione l'immobile in oggetto è considerato libero di gravami. Si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o MCA, consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale. I dati di confronto riguardano n°3 beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima.

Detti comparabili sono stati oggetto di recenti compravendite e/o fanno parte di offerte di vendita in corso di pubblicazione, il tutto come appresso indicato ed illustrato nella scheda di calcolo allegata (v.All.n.49) redatta con l'ausilio di "fogli di calcolo elettronico" Excel®, alla quale sono uniti la georeferenziazione del bene oggetto di stima e dei beni comparabili oltre ai documenti riferiti a quest'ultimi (copia degli atti compravendita e/o degli annunci di vendita utilizzati):

- Immobile A scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 19/03/2025 al prezzo di € 540.000,00 Notaio **** Omissis ****;

- Immobile B scheda di calcolo, derivante da offerta di vendita rilevata da Portale Immobiliare.it - annuncio rif.n.124535249 <https://www.immobiliare.it/annunci/124535249/> aggiornato alla data del 13/11/2025 al prezzo € 750.000,00 dal quale è stato scorporato un margine prudenziale di sconto da trattativa desunto dai dati indicati nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte ediz. Banca d'Italia);

- Immobile C scheda di calcolo, derivante da offerta di vendita rilevata da Portale Immobiliare.it - annuncio rif.n.125491289 <https://www.immobiliare.it/annunci/125491289/> aggiornato alla data del 23/12/2025 al prezzo € 960.000,00 dal quale è stato scorporato un margine prudenziale di sconto da trattativa desunto dai dati indicati nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte ediz. Banca d'Italia).

La scelta dell'utilizzo dell'offerte di vendita è stata dettata dalla scarsa dinamicità del mercato locale, per beni appartenenti allo stesso segmento e recentemente compravenduti. Lo scrivente ha proceduto cercando di rendere comunque quanto più "trasparente" possibile il procedimento estimativo adottato, fermo restando che l'utilizzo delle cosiddette "tecniche residuali", quali gli "asking price" (offerte di vendita) e/o quotazioni da listini, non può che condurre ad indicazioni di valori di massima.

L'utilizzo di dette fonti ai fini della stima è previsto in via residuale dalla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili), che al paragrafo 4.1 indica "Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo".

Avendo fatto presente quanto sopra, si segnala che anche il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa nella sua 6° Edizione al Cap.5 punto 4.2.2 cita detto estratto della norma UNI 11612:2015.

Si fa presente che nella metodologia comparativa utilizzata, la media ponderata tra i valori dei prezzi corretti è stata eseguita utilizzando una maggiore affidabilità per il prezzo corretto del comparabile A da compravendita con un peso del 40%, contro il 30% per ciascuno dei restanti da annunci di vendita.

Si fa presente che nella metodologia comparativa utilizzata è stata eseguita un'affidabilità del 40% al

Comparabile A derivante da compravendita, mentre del 30% a ciascuno dei Comparabili B e C poiché riferiti da offerte di vendita.

Al fine di un eventuale uso alternativo a quello riscontrato, si fa presente che l'H.B.U. (Highest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo del bene in oggetto nella sua destinazione maggiormente redditizia, esprimendo pertanto la possibile potenzialità del bene da attuarsi previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Giuridico => legalmente consentito
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Visto che nel caso in esame, da una verifica di massima dei vincoli sopra indicati, si ritiene di scartare ogni ipotesi circa la maggiore appetibilità di mercato dovuta ad una diversa destinazione del bene, lo scrivente segnala che determinerà l'odierno e più probabile valore di mercato dell'immobile nel suo "corrente" uso (MVEU - Market Value for Existing Use).

La consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.E.L. (SUPERFICIE INTERNA LORDA) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente/esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo
Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto ai piani terra, primo e secondo collegati internamente da scala elicoidale, avente accesso autonomo dal lato Ovest e composto da ingresso al piano terra, da locale di deposito e lavanderia al piano ammezzato, da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre servizi igienici, sala e vano uso studio al piano primo e da ampio vano sottotetto con locale accessorio e servizio igienico al piano secondo. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente al precedente bene n.6 ed al successivo 8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 340.000,00

La determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' del bene in oggetto è unito ai valori dei beni n.6-8-9 in quanto costituiscono con il presente un unico lotto, ovvero un'unica valutazione per l'intera villetta ed i suoi accessori.

Per la scelta della metodologia si rimanda pertanto alla stima del precedente bene n.6.

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra
Porzione di villetta costituita da autorimessa di mq.50 posta al piano terra, con accesso carrabile autonomo dal lato Ovest. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui ai precedenti beni n.6-7, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.000,00

La determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' del bene in oggetto è unito ai valori dei beni n.6-7-9 in quanto costituiscono con il presente un unico lotto, ovvero un'unica valutazione per l'intera villetta ed i suoi accessori.

Per la scelta della metodologia si rimanda pertanto alla stima del precedente bene n.6.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.

Terreno a verde di superficie catastale mq.1613 confinante con la villetta di cui ai beni n.6-7-8 sopra indicati, prospiciente strada pubblica lungo la quale sono ubicati l'accesso pedonale e quelli carrabili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 180, Part. 1260, Qualità Frutteto - Fg. 180, Part. 1284, Qualità Vivaio

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

La determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' del bene in oggetto è unito ai valori dei beni n.6-7-8 in quanto costituiscono con il presente un unico lotto, ovvero un'unica valutazione per l'intera villetta ed i suoi accessori.

Per la scelta della metodologia si rimanda pertanto alla stima del precedente bene n.6.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villetta Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra	138,05 mq	768,00 €/mq	€ 106.022,40	100,00%	€ 106.000,00
Bene N° 7 - Villetta Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primi-secondo	441,55 mq	770,00 €/mq	€ 339.993,50	100,00%	€ 340.000,00
Bene N° 8 - Villetta Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra	67,00 mq	432,00 €/mq	€ 28.944,00	100,00%	€ 29.000,00
Bene N° 9 - Terreno Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.	1613,00 mq	15,50 €/mq	€ 25.001,50	100,00%	€ 25.000,00
				Valore di stima:	€ 500.000,00

Valore di stima: € 500.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	50.000,00	€
Quota ammortamento	3.649,97	€

Valore finale di stima: € 446.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.56).

Quanto sopra per un valore € 446.350,03 arrotondato a € 446.000,00 (quattrocento-quaranta-seimila/00).

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.

Terreno a verde di superficie catastale mq.2310, posto a lato della viabilità pubblica, avente giacitura piana ed in parte recintato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 242, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 203, Part. 928, Qualità Vivaio - Fg. 203, Part. 929, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Per la determinazione del valore dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto si è fatto ricorso alla metodologia di stima monoparametrica, previa individuazione del valore unitario per ettaro desunto dal mercato locale dei terreni agricoli, confrontato con i dati riportati nella pubblicazione di listino EXEO - rilevazione anno 2025.

Tale pubblicazione è stata ritenuta attendibile elemento di confronto in quanto osservatorio aggiornato per i valori dei terreni agricoli nella zona di riferimento.

Il valore unitario per ettaro relativo alla qualità colturale catastale prevalente è stato successivamente ricondotto alle specifiche condizioni del terreno oggetto di stima mediante applicazione dei coefficienti correttivi riferiti alle caratteristiche più influenti (giacitura, accesso, ampiezza, forma, ubicazione, ecc.), in conformità alle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo" riportate nel medesimo

listino.

Dati catastali e superficie

- Foglio di mappa 203 – particelle 242, 928, 929
- Superficie catastale complessiva: mq 2.310
- Qualità prevalente: seminativo irriguo arborato

Valore unitario di riferimento

Dal listino EXEO (v. All. n. 61) risulta, per la qualità in esame, un intervallo di valori compreso tra: € 27.000/ha – € 64.000/ha. In considerazione dell'ubicazione favorevole, si è assunto il valore massimo dell'intervallo (€ 64.000/ha), successivamente corretto mediante applicazione dei coefficienti di seguito indicati.

Coefficienti correttivi applicati

- Giacitura pianeggiante 1,00
- Accesso buono 1,00
- Esposizione normale 0,95
- Ampiezza media 1,00
- Forma normale 0,95
- Ubicazione eccellente 1,00

Coefficiente complessivo: 0,9025

Determinazione del valore

Valore unitario modificato:

€ 64.000 × 0,9025 = € 57.760,00/ha

corrispondente a € 5,78/mq (arrotondato a € 5,80/mq)

Superficie: mq 2.310

mq 2.310 × € 5,80/mq = € 13.398,00 arrotondato, per opportuna approssimazione, a € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.	2310,00 mq	5,80 €/mq	€ 13.398,00	100,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 13.500,00

Valore di stima: € 13.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1.350,00	€

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelievi, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.62).

Quanto sopra per un valore € 12.150,00 arrotondato a € 12.000,00 (dodicimila/00).

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra
Area urbana di superficie catastale mq.295, costituita da corte pertinenziale ai fabbricati posti in Pistoia Viale Arcadia n.67-69, avente accesso diretto dalla strada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 673, Sub. 3, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA PERTINENZIALE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, considerato che la stessa risulta asservita al limitrofo edificio residenziale e ne costituisce pertinenza a servizio indiretto, si è fatto riferimento alle compravendite recentemente rilevate nel mercato immobiliare locale per beni aventi analoga destinazione.

PARAMETRI ESTIMATIVI ADOTTATI

- Determinazione del valore unitario

Vista la presenza di scambi nel mercato locale delle abitazioni, tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati - Agenzia Entrate è stata eseguita ricerca nel periodo 01/01/2024 - 30/09/2025 georeferenziata nella zona limitrofa al fabbricato in oggetto, con consultazione dei corrispettivi

dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso.

Valore unitario medio residenziale rilevato: € 1.600,00/mq

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata applicando le percentuali del 5%, 2% e 0,50% previste dall'Appendice D della norma UNI 11932 (Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733), con riferimento a giardini, resedi ed aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali.

L'applicazione delle suddette percentuali è stata effettuata in relazione alla concorrenza della superficie media delle abitazioni presenti nel condominio, desunta dalle superfici delle unità immobiliari del fabbricato condominiale identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 223, particella 635.

La media delle superfici rilevata agli atti del Catasto Fabbricati, al netto delle aree scoperte, risulta pari a mq 79,22, arrotondata a mq 80.

Da tale dato medio è stata ricavata la relativa incidenza sull'area oggetto di stima (mq 295), con applicazione delle percentuali previste dalla norma UNI 11932 sopra indicata.

Superficie commerciale determinata: mq 6,28

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Valore dell'area (resede): 6,28 mq × € 1.600,00/mq = € 10.040,00 arrotondato, per opportuna approssimazione, a €10.000,00 (diecimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Corte o resede Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra	295,00 mq	34,00 €/mq	€ 10.040,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

Valore di stima: € 10.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 9.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o

VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.68).

Quanto sopra per un valore € 9.000,00 (novemila/00).

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m. Terreno agricolo di superficie catastale mq.6148 con accesso diretto ed a lato della viabilità pubblica, avente giacitura leggermente acclive ed in parte recintato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 995, Qualità uliveto - Fg. 167, Part. 997, Qualità uliveto

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Per la determinazione del valore dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto si è fatto ricorso alla metodologia di stima monoparametrica, previa individuazione del valore unitario per ettaro desunto dal mercato locale dei terreni agricoli, confrontato con i dati riportati nella pubblicazione di listino EXEO - rilevazione anno 2025.

Tale pubblicazione è stata ritenuta attendibile elemento di confronto in quanto osservatorio aggiornato per i valori dei terreni agricoli nella zona di riferimento.

Il valore unitario per ettaro relativo alla qualità colturale catastale prevalente è stato successivamente ricondotto alle specifiche condizioni del terreno oggetto di stima mediante applicazione dei coefficienti correttivi riferiti alle caratteristiche maggiormente influenti (giacitura, accesso, esposizione, età e densità delle piante, ecc.), in conformità alle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo" riportate nel medesimo listino.

Dati catastali e superficie

- Foglio di mappa 167 - particelle 995 e 997
- Superficie catastale complessiva: mq 6.148

- Qualità prevalente: uliveto

Valore unitario di riferimento

Dal listino EXEO (v. All. n. 61) risulta, per la qualità "uliveto", un intervallo di valori compreso tra:
€ 27.000/ha – € 58.000/ha

In considerazione della scarsità delle piante e dello stato manutentivo rilevato, si è assunto il valore minimo dell'intervallo (€ 27.000/ha), successivamente corretto mediante applicazione dei coefficienti sotto indicati.

Coefficienti correttivi applicati

- Giacitura pianeggiante 1,00
- Accesso buono 1,00
- Esposizione buona 1,00
- Età delle piante oltre 2/3 dall'impianto 0,85
- Densità piante bassa 0,90

Coefficiente complessivo: 0,765

Determinazione del valore

Valore unitario modificato:

€ 27.000 × 0,765 = € 20.655,00/ha

corrispondente a € 2,07/mq (arrotondato a € 2,10/mq)

Superficie: mq 6.148

mq 6.148 × € 2,10/mq = € 12.910,80

Arrotondato, per opportuna approssimazione, a € 13.000,00 (tredicimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m.	6148,00 mq	2,10 €/mq	€ 12.910,80	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

Valore di stima: € 13.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1.300,00	€

Valore finale di stima: € 12.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelaioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.74).

Quanto sopra per un valore € 11.700,00 arrotondato a € 12.000,00 (dodicimila/00).

LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo Locali uso ufficio posti al piano secondo di edificio condominiale di tre piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito dalla presente unità ed ulteriori unità uso commerciale, direzionale ed abitativo, il tutto oltre porzioni comuni quali accessi condominiali, vani scala e corte circostante. L'unità in oggetto ha accesso da due ingressi posti al pianerottolo condominiale del piano secondo, ciascuno dei quali accede a due distinte porzioni ciascuna suddivisa all'interno in vani uso ufficio e locali accessori (disimpegni, servizi igienici, locali tecnici, ecc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 11, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 237.000,00

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, svolta mediante consultazione del portale dell'Agenzia delle Entrate - Valori Immobiliari Dichiarati, è emersa una limitata dinamicità degli scambi relativi alle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

In particolare, con riferimento a immobili aventi destinazione direzionale (ufficio), analoga a quella del bene oggetto di stima, si rileva l'assenza di compravendite a decorrere dal 01/01/2023, nonché un ridotto numero di annunci di vendita attualmente presenti sui principali portali immobiliari, circostanza che conferma l'andamento di mercato sopra evidenziato.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno procedere all'analisi del mercato delle locazioni. A tal fine, il sottoscritto Perito, in data 03/12/2025, ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate per la fornitura di contratti di locazione regolarmente registrati, riferiti ad immobili con la medesima destinazione d'uso e ubicati nelle immediate vicinanze del bene in oggetto.

Con nota di riscontro prot. n. 90588 del 12/12/2025, il suddetto Ufficio ha trasmesso alcuni contratti di locazione, dai quali sono stati selezionati, per omogeneità tipologica e prossimità territoriale, i seguenti:

1. contratto di locazione del 01/01/2021, relativo a ufficio di superficie pari a mq 115, con canone annuo di € 4.200,00, corrispondente a € 36,52/mq/anno;
2. contratto di locazione del 01/01/2025, relativo a ufficio di superficie pari a mq 85, con canone annuo di € 4.680,00, corrispondente a € 55,06/mq/anno;
3. contratto di locazione del 01/01/2025, relativo a ufficio di superficie pari a mq 66, con canone annuo di € 2.400,00, corrispondente a € 36,36/mq/anno.

Il valore medio dei canoni unitari rilevati risulta pari a €/mq.anno 42,65.

Considerata la rilevante differenza di superficie tra gli immobili assunti a confronto e quello oggetto di stima, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione cautelativa al valore medio sopra determinato. Detto scarto, determinato dalla proporzionalità inversa della consistenza superficiale rispetto al valore unitario di locazione, è definito attraverso l'esame delle caratteristiche superficiali ed economiche desunte dalle locazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Per il bene oggetto di stima ne deriva uno scarto del 30% da applicare al dato medio, con conseguente canone unitario annuo stimato pari a €/mq.anno 29,85 (€/mq.anno 42,65 -30%), che applicato alla superficie complessiva dell'immobile pari a mq 720 consente di determinare un canone annuo lordo stimato pari a € 21.494,63 arrotondato a € 21.500,00 (vedi tabella 1 nella scheda di calcolo allegata, v.All.n.81).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero diritto di proprietà del bene in oggetto, si è pertanto fatto riferimento alla redditività sopra determinata, adottando la metodologia estimativa dell'Income Approach (I.A.), in conformità agli standard nazionali e internazionali di valutazione.

Il procedimento utilizzato è quello della capitalizzazione diretta, che prevede la stima del valore dell'immobile mediante il rapporto tra il reddito annuo ordinario, sopra determinato, e un saggio di capitalizzazione, rappresentativo della redditività e del rischio dell'investimento immobiliare, il tutto in funzione delle caratteristiche tecnico-economiche del bene e del contesto di mercato.

Considerata la scarsa dinamicità del segmento di mercato di riferimento, la determinazione del saggio di capitalizzazione è avvenuta mediante metodo deduttivo, basato su modelli finanziari e tecnico-economici, in assenza di dati diretti di mercato attendibili. In particolare, è stata adottata la tecnica del "Mortgage and Equity Components" che prevede la scomposizione dell'investimento immobiliare nelle sue componenti finanziarie, simulando un'operazione di acquisto mediante ricorso a finanziamento ipotecario, distinguendo tra quota finanziata (Loan to Value - LTV) e quota di capitale proprio.

Nel caso di specie, il saggio di capitalizzazione risulta determinato pari al 7,36%, ipotizzando l'acquisto di un immobile ad uso non residenziale mediante ricorso a mutuo ipotecario a tasso variabile del 6,82%, con durata 20 anni e percentuale di finanziamento pari al 60% del valore (LTV), come da documento allegato (vedi tabella 2 nella scheda di calcolo allegata, v.All.n.81).

Considerata tuttavia la maggiore rischiosità dell'investimento, connessa alla significativa superficie dell'immobile a fronte di una domanda locale contenuta, si ritiene congruo, in via prudenziale, applicare una maggiorazione del saggio di capitalizzazione, determinandolo complessivamente pari a 8,50%.

Applicando pertanto il suddetto saggio di capitalizzazione al reddito annuo stimato, si ottiene:

Valore di mercato = € 21.500,00 / 0,085 = € 252.941,18 arrotondato a € 253.000,00 come evidenziato nella tabella 1 della scheda di calcolo allegata (v.All.n.81), alla quale sono allegati i contratti di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che il suddetto valore di mercato è decurtato degli oneri relativi alla regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale (€ 6.000,00), degli oneri condominiali (€ 9.913,42) che rimangono a carico dell'acquirente e meglio descritti nei relativi paragrafi della presente relazione, per un importo

complessivo stimato pari a € 15.913,42.

Ne consegue un valore di mercato pari a € 237.086,58 arrotondato a € 237.000,00 (duecento-trentasettemila/00).

Si precisa infine che la consistenza del bene è determinata in superficie commerciale, calcolata sulla base delle superfici dei vani principali e degli accessori, questi ultimi computati in funzione della loro destinazione e della qualità conferita all'immobile.

Il criterio di misurazione adottato è quello della S.E.L. - Superficie Interna Lorda, intesa come l'area dell'edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata internamente o esternamente agli stessi, su ciascun piano fuori o entro terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal piano di calpestio, secondo le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Ufficio Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo	720,00 mq	329,20 €/mq	€ 237.086,58	100,00%	€ 237.000,00
Valore di stima:					€ 237.000,00

Valore di stima: € 237.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	23.700,00	€
Quota ammortamento	1.730,00	€

Valore finale di stima: € 212.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei

partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.82).

Quanto sopra per un valore € 211.569,92 arrotondato a € 212.000 (duecento-dodicimila/00).

LOTTO 11

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T
Appartamento uso civile abitazione su piani facente parte di un ampio edificio condominiale. L'unità in oggetto avente accesso indipendente si compone al piano seminterrato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, al piano terra da camera con ripostiglio soprascala e balcone. Si fa presente che all'interno è posta una cucina in buone condizioni e completa di elettrodomestici, il cui valore è tenuto conto nella presente valutazione di stima come appresso indicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 30, Sub. 119, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00

Per la determinazione del valore dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, considerato libero da gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata Market Comparison Approach (MCA).

Tale procedimento estimativo è finalizzato alla determinazione del valore di mercato mediante il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituendo pertanto una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche dei beni analizzati.

La stima è stata eseguita con riferimento:

- alla data del sopralluogo;
- alle superfici rilevate (principali e accessorie);
- allo stato di manutenzione;
- alla dotazione impiantistica;
- all'andamento del mercato immobiliare locale.

I dati di confronto riguardano n.3 beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di valutazione, ovvero facenti parte del medesimo fabbricato condominiale.

I comparabili utilizzati derivano da recenti compravendite e/o da offerte di vendita attualmente pubblicate, come di seguito specificato:

- Immobile A – scheda di calcolo derivante da atto di compravendita del 09/12/2024 al prezzo di €

58.000,00 – Notaio **** Omissis ****;

•Immobile B – scheda di calcolo derivante da atto di compravendita del 30/10/2025 al prezzo di € 55.000,00 – **** Omissis ****;

•Immobile C – scheda di calcolo derivante da offerta di vendita rilevata dal portale Immobiliare.it (annuncio rif. n. 92443742 - <https://www.immobiliare.it/annunci/92443742/>), aggiornato al 19/12/2025, al prezzo di € 69.000,00, dal quale è stato scorporato un margine prudenziale di sconto da trattativa, desunto dai dati indicati nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte: Banca d'Italia).

Si fa presente che i tutti i beni comparabili sopra indicati fanno parte del medesimo fabbricato condominiale del bene oggetto di stima.

Il tutto come da scheda di calcolo allegata (v. All. n.91), redatta con l'ausilio di fogli di calcolo elettronico Excel®, alla quale risultano altresì allegate:

- la georeferenziazione del bene oggetto di stima e dei beni comparabili;
- copia degli atti di compravendita e/o degli annunci di vendita utilizzati.

La scelta di ricorrere anche a offerte di vendita è stata determinata dalla scarsa dinamicità del mercato locale per immobili appartenenti al medesimo segmento e oggetto di recenti transazioni.

Lo scrivente ha comunque operato al fine di garantire la massima trasparenza del procedimento estimativo adottato, fermo restando che l'utilizzo di tecniche residuali, quali gli asking price (offerte di vendita) e/o quotazioni da listini, può fornire esclusivamente indicazioni di valori orientativi.

L'utilizzo di tali fonti è previsto in via residuale dalla norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili), la quale al paragrafo 4.1 prevede che, in assenza di un numero sufficiente di transazioni recenti, rilevabili e attendibili nel segmento di riferimento, possano essere considerate le richieste di prezzo per immobili simili offerti in vendita (asking price), previa:

- informazione preventiva al committente circa le potenziali criticità;
- analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari;
- adeguata e obbligatoria giustificazione nel rapporto estimativo.

Analogo richiamo è contenuto nel Codice delle Valutazioni Immobiliari – Edizioni TecnoBorsa, 6ª Edizione, Cap. 5, punto 4.2.2.

Highest and Best Use (H.B.U.)

Ai fini di un eventuale uso alternativo rispetto a quello attuale, si evidenzia che l'H.B.U. (Highest and Best Use) rappresenta la destinazione alla quale corrisponde il massimo valore del bene, ossia quella maggiormente redditizia, subordinatamente alla verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico, fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- Giuridico, legalmente consentito;
- Finanziario, economicamente sostenibile;
- Economico, più conveniente rispetto alla destinazione attuale.

Nel caso in esame, da una verifica di massima dei suddetti vincoli, si ritiene di escludere una maggiore appetibilità di mercato derivante da una diversa destinazione d'uso del bene.

Pertanto, il valore determinato è riferito all'attuale destinazione, configurandosi come MVEU (Market Value for Existing Use).

Determinazione del valore

Il valore di stima € 55.000,00 risultante dalla scheda di calcolo allegata (All.n.91) è stato:

- decurtato degli oneri relativi alle spese condominiali pregresse dell'ultimo biennio, pari a € 4.911,49, come comunicato dall'amministratore (v.doc.All.n.89), che rimangono a carico dell'acquirente;
- aumentato del valore attribuito forfettariamente alla cucina ubicata nell'angolo cottura, pari a €2.500,00.

Ne consegue un valore di mercato pari a € 52.588,51, approssimato a € 53.000,00.

Consistenza dell'immobile

La consistenza del bene è determinata in superficie commerciale, calcolata sulla base delle superfici dei vani principali e degli accessori, questi ultimi computati in funzione della destinazione e della qualità conferita all'immobile.

La superficie commerciale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e accessori, computati in relazione alla funzione assoluta e al contributo qualitativo apportato al bene.

Il parametro di riferimento è la S.E.L. (Superficie Interna/Esterna Lorda), intesa quale area dell'edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata internamente/esternamente agli stessi, su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento, ovvero definita secondo le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V Edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T	52,80 mq	996,00 €/mq	€ 52.588,00	100,00%	€ 53.000,00
				Valore di stima:	€ 53.000,00

Valore di stima: € 53.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5.300,00	€
Quota ammortamento	386,90	€

Valore finale di stima: € 47.000,00

Il VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso valore di mercato che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

Più precisamente detti detrazioni del valore si riferiscono:

- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e

catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore);

- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito e che si riferiscono alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva disponibilità del bene.

Si fa presente che nella stima in oggetto alcune delle caratteristiche sopra indicate possono essere assenti o già facenti parte della determinazione del valore di mercato, il tutto come indicato nella scheda allegata alla presente (v.All.n.92).

Quanto sopra per un valore € 47.313,10 arrotondato a € 47.000,00 (quaranta-settemila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- date dei sopralluoghi come indicate nei link "stato conservativo" di ciascun bene;
- date di stima coincidenti con le date dei sopralluoghi;
- data redazione del presente elaborato peritale 23/02/2026.

Il sottoscritto perito fa inoltre presente:

- che in riferimento alla Società oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, sono stati svolti i relativi accertamenti presso la C.C.I.A.A. di Pistoia, come da certificazione allegata (v.All.n.1);
- che in riferimento ai soci di detta Società, ancorché intestatari di una parte dei beni oggetto di accertamento, sono stati svolti i relativi accertamenti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pistoia, come da certificazione allegata (v.All.n.2-3);
- che da dette certificazioni emerge che entrambi i soci sono in stato civile libero e residenti in Pistoia presso i beni oggetto di accertamento, più precisamente identificati ai n.6-7-8 e tutti compresi nel LOTTO n.6 della presente perizia;
- che le operazioni peritali sono state nella maggior parte svolte tramite contatto coi soci della Società oggetto di accertamento ed in parte con l'ausilio di fabbro per l'accesso forzoso (beni immobili posti in Comune di Pieve a Nievole LOTTO n.3 e per porzione dei beni posti in Comune di Serravalle Pistoiese LOTTO n.10).

La presente perizia è stata depositata in PCT ed inoltrata al Curatore nominato nei termini indicati dal Giudice Delegato.

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

Pistoia, li 26/02/2026

Il C.T.U.
Geom. Lenzi Gianluigi

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - visura CCIAA
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato anagrafico e stato civile Socio
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato anagrafico e stato civile Socio
- ✓ N° 4 Altri allegati - doc Agenzia delle Entrate per occupazioni e/o possessi
- ✓ N° 5 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.1 e 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.1
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foto LOTTO n.1
- ✓ N° 9 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.1
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificato di destinazione Urbanistica LOTTO 1 e 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.1
- ✓ N° 12 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.1
- ✓ N° 13 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Foto LOTTO n.2
- ✓ N° 15 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.2
- ✓ N° 16 Altri allegati - estratto di Osservatorio dei Valori Agricoli
- ✓ N° 17 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.2
- ✓ N° 18 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.3
- ✓ N° 19 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.3
- ✓ N° 20 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Foto LOTTO n.3
- ✓ N° 22 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.3
- ✓ N° 23 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.3

- ✓ N° 24 Altri allegati - scheda di calcolo del VALORE DI MERCATO LOTTO n.3 con georeferenziazione e dati dei comparabili
- ✓ N° 25 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.3
- ✓ N° 26 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.4
- ✓ N° 27 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.4
- ✓ N° 28 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.4
- ✓ N° 29 Altri allegati - Foto LOTTO n.4
- ✓ N° 30 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.4
- ✓ N° 31 Altri allegati - certificato di destinazione Urbanistica LOTTO 4
- ✓ N° 32 Altri allegati - estratto di Osservatorio dei Valori Agricoli
- ✓ N° 33 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.4
- ✓ N° 34 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.5
- ✓ N° 35 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.5
- ✓ N° 36 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.5
- ✓ N° 37 Altri allegati - Foto LOTTO n.5
- ✓ N° 38 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.5
- ✓ N° 39 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.5
- ✓ N° 40 Altri allegati - scheda di calcolo del VALORE DI MERCATO LOTTO n.5
- ✓ N° 41 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.5
- ✓ N° 42 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.6
- ✓ N° 43 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.6
- ✓ N° 44 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.6
- ✓ N° 45 Altri allegati - Foto LOTTO n.6
- ✓ N° 46 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.6
- ✓ N° 47 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.6
- ✓ N° 48 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.6
- ✓ N° 49 Altri allegati - scheda di calcolo del VALORE DI MERCATO LOTTO n.6 con georeferenziazione e dati dei comparabili
- ✓ N° 50 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.6
- ✓ N° 51 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.6
- ✓ N° 52 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.6

- ✓ N° 53 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.6
- ✓ N° 54 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.6
- ✓ N° 55 Altri allegati - certificato di destinazione Urbanistica LOTTO 6-7-8-9
- ✓ N° 56 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.6
- ✓ N° 57 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.7
- ✓ N° 58 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.7
- ✓ N° 59 Altri allegati - Foto LOTTO n.7
- ✓ N° 60 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.7
- ✓ N° 61 Altri allegati - estratto di Osservatorio dei Valori Agricoli
- ✓ N° 62 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.7
- ✓ N° 63 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.8
- ✓ N° 64 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.8
- ✓ N° 65 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.8
- ✓ N° 66 Altri allegati - Foto LOTTO n.8
- ✓ N° 67 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.8
- ✓ N° 68 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.8
- ✓ N° 69 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.9
- ✓ N° 70 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.9
- ✓ N° 71 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.9
- ✓ N° 72 Altri allegati - Foto LOTTO n.9
- ✓ N° 73 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.9
- ✓ N° 74 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.9
- ✓ N° 75 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.10
- ✓ N° 76 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.10
- ✓ N° 77 Altri allegati - Foto LOTTO n.10
- ✓ N° 78 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.10
- ✓ N° 79 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.10
- ✓ N° 80 Altri allegati - doc condominio LOTTO 10
- ✓ N° 81 Altri allegati - scheda di calcolo del VALORE DI MERCATO LOTTO n.10
- ✓ N° 82 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.10



- ✓ N° 83 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.11
- ✓ N° 84 Altri allegati - titolo proprietà LOTTO n.11
- ✓ N° 85 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.11
- ✓ N° 86 Altri allegati - Foto LOTTO n.11
- ✓ N° 87 Altri allegati - doc ipotecaria LOTTO n.11
- ✓ N° 88 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.11
- ✓ N° 89 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.11
- ✓ N° 90 Altri allegati - doc condominio LOTTO 11
- ✓ N° 91 Altri allegati - scheda di calcolo del VALORE DI MERCATO LOTTO n.11 con georeferenziazione e dati dei comparabili
- ✓ N° 92 Altri allegati - scheda di calcolo valore di VENDITA FORZATA LOTTO n.11



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo
Area di mq.1680 a corredo di complesso residenziale, costituita da campo tennis e da porzione a verde, con accesso diretto da viabilità di proprietà del Comune di Pieve a Nievole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 287, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (31/40)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Sistema insediativo Capoluogo Nord - Il Gallo - Aree a prevalente funzione residenziale - zona A2 - Ville collinari e aggregati rurali storicizzati (art. 20.2 NTA). Vincoli: Aree protette - Zona A (DCR.296/1988), D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante L.R. 38/2004, Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi-Zona D2, non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000". Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.17821 del 12/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.10).

Prezzo base d'asta: € 22.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo
Terreno agricolo di superficie catastale mq.2910 contiguo a complesso residenziale, con giacitura pessochè pianeggiante, sporadica presenza di arbusti e piante di medio fusto, accessibile da stradello interpodereale interno a proprietà limitrofe.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 363, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 365, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Territorio rurale extra-urbano Nord - Collina arborata della Valdinievole (art. 30 NTA) - zona EA1.2 - Unità di paesaggio Poggio alla Guardia (art. 30.2 NTA). Vincoli: Aree protette - Zona A (DCR.296/1988), D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante L.R. 38/2004, Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi-Zona D2, non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000". Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.17821 del 12/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.10).

Prezzo base d'asta: € 9.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Roma
locale uso laboratorio posto al piano terra di complesso edilizio costituito da più unità aventi destinazione, commerciale, artigianale e produttivo. L'unità in oggetto si compone di ampio locale (attualmente diviso per una minima porzione in cartongesso), disimpegno facente anche funzione di

loCALE di deposito e servizio igienico con antibagno, w.c. e doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2, Sub. 11, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Zone per attività commerciali, direzionali e servizi esistenti-D3." di cui all'art.22 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.9 DEL 31/03/2015. L'area è soggetta al vincolo paesaggistico D.L.n.42/2004.

Prezzo base d'asta: € 93.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11)
Terreno agricolo a prevalente uso boschivo di superficie catastale mq.149185, posto in posizione collinare verso la costa marina, più precisamente presso la frazione "Il Chioma" località "Podere Paradiso", con accesso dalla strada provinciale circostante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1013, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 6, Qualità Bosco ceduo - Fg. 31, Part. 59, Qualità bosco alto - Fg. 31, Part. 72, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come segue: "AREA "Ef" (part. 6-59-72-1013 porz.) ed AREA "Ea" (part. 1013 porz.); Che il Piano Operativo (P.O.) ed il Piano Strutturale (P.S.) prevedono, per tale area, la seguente normativa: - Area "Ea": individuata nelle tavole TUR "Territorio urbanizzato e rurale" e definita "area agricola", è la parte del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB". Tale area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. La normativa inerente l'area "Ea" è specificata nelle N.T.A. del P.O. all'art. 98 e seguenti nonché nella L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Le attività ammesse nella presente area sono stabilite all'art. 100 delle N.T.A. del P.O. - Area "Ef": individuata nelle tavole TUR "Territorio urbanizzato e rurale" e definita "area forestale", è la parte del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB". Tale area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. La normativa inerente l'area "Ef" è specificata nelle N.T.A. del P.O. all'art. 23 e seguenti e all'art. 98 e seguenti; Tali aree risultano parzialmente inserite nella classe di Pericolosità Elevata P3a e parzialmente inserite nella classe di Pericolosità Molto Elevata P4 del Piano di bacino stralcio Assetto idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti) adottato con delibera n. 39 del 28/03/2024 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e adottate le misure di salvaguardia con delibera n. 40 del 28/03/2024. Tali aree risultano parzialmente inserite nella frana attiva (F), parzialmente inserite nella frana quiescente (f), individuate nella tavola "2 GEO - Carta geomorfologica" allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e normata nell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio" al titolo V. Tali aree ricadono parzialmente nella pericolosità geologica media (G2), parzialmente nella pericolosità geologica elevata (G3) e parzialmente nella pericolosità geologica molto elevata (G4), individuata nella tavola "7 STR - Carta della pericolosità geologica" del Piano Strutturale e normate nell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio" art. 46, nonché all'art.135 tabelle A1 e A2 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono in zona soggetta al vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e Regolamento d'attuazione 16/05/1926 n. 1126, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "2 VIN - Carta dei Vincoli idrogeologici". Tali aree ricadono in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola 6 VIN - Carta dei Vincoli inerenti i beni culturali e del paesaggio e normata al titolo III dell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio", nonché all'art. 48 delle

N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono parzialmente in zona SIC "Monti Livornesi" cod. Natura 2000 IT5160022, così come da Decisione di Esecuzione (UE) 2023/241 della Commissione del 26/01/2023 che adotta il sedicesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea - G.U.U.E. C 07/02/2023, n. 36, individuata nel Quadro Conoscitivo del P.S. tavola "1 VIN - Carta dei Vincoli generali". Tali aree ricadono in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"), individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "6 VIN - Carta dei Vincoli inerenti i beni culturali e del paesaggio" e normata al titolo III dell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio", nonché all'art. 48 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono parzialmente nella fascia di rispetto stradale, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "1 VIN - Carta dei Vincoli generali" e normata all'art. 97 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono all'esterno del perimetro degli studi, come evidenziato nella tavola "8 STR - Carta della pericolosità sismica locale" del Piano Strutturale, normate alla Parte VII, Titolo VII, Capo IV art. 133 delle N.T.A. del P.O. Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.88028/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.31).

Prezzo base d'asta: € 37.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Camaiore (LU) - Via del Secco, piano terra
Cabina elettrica ubicata all'interno del complesso edilizio ad uso turistico ricettivo posto nella frazione "lido di Camaiore" e denominato "Le Dune". L'unità in oggetto è costituita da locale di circa mq.15, posto al piano terra in adiacenza ad uno degli ingressi del complesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 7, Sub. 301, Zc. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "tessuti a piattaforma prevalentemente turistico-ricettive - D4" di cui all'art.28 delle N.T.A. allegate al P.O.C. approvato con delibera C.C.n.6 del 10/03/2022 e n.34 del 31/05/2022. La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

Prezzo base d'asta: € 6.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra
Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto al piano terra, avente accesso autonomo dal lato Sud e composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due servizi igienici e disimpegno. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al disimpegno dell'appartamento in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente ai successivi beni n.7-8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)" di cui all'art.41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo
Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto ai piani terra, primo e

secondo collegati internamente da scala elicoidale, avente accesso autonomo dal lato Ovest e composto da ingresso al piano terra, da locale di deposito e lavanderia al piano ammezzato, da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre servizi igienici, sala e vano uso studio al piano primo e da ampio vano sottotetto con locale accessorio e servizio igienico al piano secondo. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente al precedente bene n.6 ed al successivo 8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)" di cui all'art.41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra
Porzione di villetta costituita da autorimessa di mq.50 posta al piano terra, con accesso carrabile autonomo dal lato Ovest. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui ai precedenti beni n.6-7, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)" di cui all'art.41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.
Terreno a verde di superficie catastale mq.1613 confinante con la villetta di cui ai beni n.6-7-8 sopra indicati, prospiciente strada pubblica lungo la quale sono ubicati l'accesso pedonale e quelli carrabili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 180, Part. 1260, Qualità Frutteto - Fg. 180, Part. 1284, Qualità Vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade nella sua maggiore estensione in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti e Servizi-Aree verdi attrezzate-Verde privato e pertinenze" e nella sola zona in prossimità dell'accesso carrabile come "Tessuti di recente formazione-TR1 Tessuti di recente formazione stabili-consolidati". Quanto sopra come rispettivamente indicato agli art.104 e 41 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013. Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55).

Prezzo base d'asta: € 446.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.
Terreno a verde di superficie catastale mq.2310, posto a lato della viabilità pubblica, avente giacitura piana ed in parte recintato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 242, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 203, Part. 928, Qualità Vivaio - Fg. 203, Part. 929, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013: - per la porzione particelle 928 e 929 Infrastrutture:Aree ferroviarie- Art. 66, Spazi pubblici da riqualificare- Art. 106, Tessuti e

Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto- Art. 100, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)- Art. 69 e Percorsi pedonali e ciclabili di connessione; - per la porzione particella 242 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto- Art. 100, TR2-Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare- Art. 41, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)- Art. 69 e Viabilità esistente art. 65 e Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto. Quanto sopra come dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55), cui viene fatto riferimento.

Prezzo base d'asta: € 12.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra
Area urbana di superficie catastale mq.295, costituita da corte pertinenziale ai fabbricati posti in Pistoia Viale Arcadia n.67-69, avente accesso diretto dalla strada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 673, Sub. 3, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013: "Aree soggette a trasformazione urbanistica: AT" di cui all'art.112-113 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico; "Area di trasformazione: AT 28"; "fasce di rispetto cimiteriale (T.U. 1265 del 1943, art. 338 - D.P.R. 803 del 1975) di cui all'art.69 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico; "Aree private e aree pubbliche libere: corte e verdi di pertinenza". L'area ricade inoltre nel Piano Particolareggiato del Centro Storico. Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55), a cui viene fatto riferimento. La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

Prezzo base d'asta: € 9.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m.
Terreno agricolo di superficie catastale mq.6148 con accesso diretto ed a lato della viabilità pubblica, avente giacitura leggermente acclive ed in parte recintato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 995, Qualità uliveto - Fg. 167, Part. 997, Qualità uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013: - per la porzione particella 995 Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica- Art. 87 - per la porzione particella 997 Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica- Art. 87, Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici- Art. 100, Aree verdi attrezzate - Verde attrezzato- Art. 102, Tessuti di recente formazione - TR1 - Art. 41, Fasce rispetto stradale art. 69. Quanto sopra come dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025, richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente (v.All.n.55), cui viene fatto riferimento. La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

Prezzo base d'asta: € 12.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo Locali uso ufficio posti al piano secondo di edificio condominiale di tre piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito dalla presente unità ed ulteriori unità uso commerciale, direzionale ed abitativo, il tutto oltre porzioni comuni quali accessi condominiali, vani scala e corte circostante. L'unità in oggetto ha accesso da due ingressi posti al pianerottolo condominiale del piano secondo, ciascuno dei quali accede a due distinte porzioni ciascuna suddivisa all'interno in vani uso ufficio e locali accessori (disimpegni, servizi igienici, locali tecnici, ecc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 11, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "D3: Tessuto a prevalente destinazione commerciale e servizi" di cui all'art.41.3.3 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C.n.15 del 08/05/2025. Le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, artigianale e industriale, direzionale di servizio, attrezzature e servizi pubblici compatibili con le destinazioni commerciali.

Prezzo base d'asta: € 212.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T Appartamento uso civile abitazione su piani facente parte di un ampio edificio condominiale. L'unità in oggetto avente accesso indipendente si compone al piano seminterrato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, al piano terra da camera con ripostiglio soprascala e balcone. Si fa presente che all'interno è posta una cucina in buone condizioni e completa di elettrodomestici, il cui valore è tenuto conto nella presente valutazione di stima come appresso indicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 30, Sub. 119, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "aree di saturazione edilizia-B1" di cui all'artt.44-45 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C.n.29 del 05/08/2024. L'area è soggetta al vincolo paesaggistico D.L. n.42/2004 ed a vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00

Bene N° 1 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	31/40
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 287, Categoria D6	Superficie	1680,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 05/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione buona in riferimento alla porzione a verde (giardino), mentre in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda il campo da tennis. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.8).		
Descrizione:	Area di mq.1680 a corredo di complesso residenziale, costituita da campo tennis e da porzione a verde, con accesso diretto da viabilità di proprietà del Comune di Pieve a Nievole.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 363, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 365, Qualità Seminativo	Superficie	2910,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 05/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarsa in quanto apparentemente privo di conduzione ovvero non governato. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.14).		
Descrizione:	Terreno agricolo di superficie catastale mq.2910 contiguo a complesso residenziale, con giacitura pecessochè pianeggiante, sporadica presenza di arbusti e piante di medio fusto, accessibile da stradello interpodereale interno a proprietà limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00

Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Roma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2, Sub. 11, Categoria C1	Superficie	106,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 18/02/2026 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso, con danneggiamenti ai sanitari, agli impianti ed alle porte interne, nonchè presenza di infiltrazioni di acqua su parte del soffitto dove si rileva anche la parziale demolizione della controsoffittatura. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.21).		
Descrizione:	locale uso laboratorio posto al piano terra di complesso edilizio costituito da più unità aventi destinazione, commerciale, artigianale e produttivo. L'unità in oggetto si compone di ampio locale (attualmente diviso per una minima porzione in cartongesso), disimpegno facente anche funzione di locale di deposito e servizio igienico con antibagno, w.c. e doccia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1013, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 6, Qualità Bosco ceduo - Fg. 31, Part. 59, Qualità bosco alto - Fg. 31, Part. 72, Qualità Seminativo	Superficie	149185,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 07/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarsa in quanto apparentemente privo di conduzione ovvero non governato. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.29).		
Descrizione:	Terreno agricolo a prevalente uso boschivo di superficie catastale mq.149185, posto in posizione collinare verso la costa marina, più precisamente presso la frazione "Il Chioma" località "Podere Paradiso", con accesso dalla strada provinciale circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 5 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Camaioere (LU) - Via del Secco, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 7, Sub. 301, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito il 02/12/2025 il bene immobile in oggetto è stato ispezionato solo dall'esterno, accertando lo stato di conservazione ordinario. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.37).		
Descrizione:	Cabina elettrica ubicata all'interno del complesso edilizio ad uso turistico ricettivo posto nella frazione "lido di Camaioere" e denominato "Le Dune". L'unità in oggetto è costituita da locale di circa mq.15, posto al piano terra in adiacenza ad uno degli ingressi del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 446.000,00

Bene N° 6 - Villetta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.30, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	138,05 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le strutture, mentre scarso per le rifiniture sia esterne che interne con impianto idrico e di riscaldamento non funzionanti, il tutto oltre la totale incuria del giardino circostante. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).		
Descrizione:	Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto al piano terra, avente accesso autonomo dal lato Sud e composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due servizi igienici e disimpegno. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al disimpegno dell'appartamento in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente ai successivi beni n.7-8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli intestatari con relativa residenza come risulta da certificazione anagrafica allegata alla presente (v.All.n.2-3). Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.
------------------------------	--

Bene N° 7 - Villetta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Mantegna n.25, piano terra-primo-secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	441,55 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le strutture, mentre scarso per le rifiniture sia esterne che interne con impianto idrico e di riscaldamento non funzionanti, il tutto oltre la totale incuria del giardino circostante. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).		
Descrizione:	Porzione di villetta costituita da appartamento uso civile abitazione posto ai piani terra, primo e secondo collegati internamente da scala elicoidale, avente accesso autonomo dal lato Ovest e composto da ingresso al piano terra, da locale di deposito e lavanderia al piano ammezzato, da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre servizi igienici, sala e vano uso studio al piano primo e da ampio vano sottotetto con locale accessorio e servizio igienico al piano secondo. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da autorimessa, di cui rispettivamente al precedente bene n.6 ed al successivo 8, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli intestatari con relativa residenza come risulta da certificazione anagrafica allegata alla presente (v.All.n.2-3). Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.		

Bene N° 8 - Villetta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Mantegna c.m., piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 897, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le strutture, mentre scarso per le rifiniture sia esterne che interne, il tutto oltre la totale incuria del giardino circostante. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).		
Descrizione:	Porzione di villetta costituita da autorimessa di mq.50 posta al piano terra, con accesso carrabile autonomo dal lato Ovest. La villetta, posta su tre piani e libera su quattro lati di cui due confinanti con la strada pubblica, è composta da ulteriore unità abitativa (collegata internamente al bene in oggetto) e da		

	autorimessa, di cui ai precedenti beni n.6-7, oltre centrale termica e giardino circostante a comune.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 29/10/2025 ed acquisita con prot.n.78545/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 03/11/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 180, Part. 1260, Qualità Frutteto - Fg. 180, Part. 1284, Qualità Vivaio	Superficie	1613,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 19/12/2025 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso in quanto in apparente incuria. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.45).		
Descrizione:	Terreno a verde di superficie catastale mq.1613 confinante con la villetta di cui ai beni n.6-7-8 sopra indicati, prospiciente strada pubblica lungo la quale sono ubicati l'accesso pedonale e quelli carrabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 242, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 203, Part. 928, Qualità Vivaio - Fg. 203, Part. 929, Qualità Canneto	Superficie	2310,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 07/01/2026 il terreno in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso in quanto in apparente incuria. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.59).		
Descrizione:	Terreno a verde di superficie catastale mq.2310, posto a lato della viabilità pubblica, avente giacitura		

	piana ed in parte recintato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

Bene N° 11 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 673, Sub. 3, Categoria F1	Superficie	295,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 07/01/2026 il bene immobile in oggetto, ispezionato solo parzialmente, è apparso in stato di conservazione ordinario. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.66).		
Descrizione:	Area urbana di superficie catastale mq.295, costituita da corte pertinenziale ai fabbricati posti in Pistoia Viale Arcadia n.67-69, avente accesso diretto dalla strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 995, Qualità uliveto - Fg. 167, Part. 997, Qualità uliveto	Superficie	6148,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo avvenuto in data 07/01/2026 il terreno in oggetto è apparso in stato di conservazione scarso in quanto in apparente incuria. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.72).		
Descrizione:	Terreno agricolo di superficie catastale mq.6148 con accesso diretto ed a lato della viabilità pubblica, avente giacitura leggermente acclive ed in parte recintato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.000,00

Bene N° 13 - Ufficio			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n.1/G, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 11, Categoria A10	Superficie	720,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 14/01/2026 il bene immobile in oggetto si presentava in scadente stato di conservazione, con diffuse manifestazioni di umidità su soffitti e pareti. In particolare si evidenziano le gravissime condizioni manutentive della porzione con accesso a sinistra dal vano scala (lato destro osservando l'edificio dalla strada provinciale), ove risultano presenti copiose tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura del fabbricato. Il locale è stato successivamente ispezionato, limitatamente ad una sua porzione, in data 18/02/2026 mediante apertura forzata, in quanto la stessa risultava chiusa a chiave. Per l'accesso si è reso necessario l'intervento di un fabbro, con conseguente sostituzione della serratura. Nel corso dell'ispezione di detta porzione è stata accertata la consistente presenza di infiltrazioni di origine meteorica provenienti dalla copertura, con fenomeni di stillicidio attivo e diffusi sgocciolamenti in atto al momento del sopralluogo. Tali condizioni, a parere dello scrivente, precludono allo stato attuale qualsiasi possibilità di utilizzo dei locali e determinano, nel medio-lungo periodo, potenziali criticità anche sotto il profilo della durabilità e della conservazione degli elementi strutturali afferenti alla porzione immobiliare in esame. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (All. n. 77), in particolare fotografie nn. 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 27 e 30.		
Descrizione:	Locali uso ufficio posti al piano secondo di edificio condominiale di tre piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito dalla presente unità ed ulteriori unità uso commerciale, direzionale ed abitativo, il tutto oltre porzioni comuni quali accessi condominiali, vani scala e corte circostante. L'unità in oggetto ha accesso da due ingressi posti al pianerottolo condominiale del piano secondo, ciascuno dei quali accede a due distinte porzioni ciascuna suddivisa all'interno in vani uso ufficio e locali accessori (disimpegni, servizi igienici, locali tecnici, ecc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 30, Sub. 119, Categoria A2	Superficie	52,80 mq

Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 04/02/2026 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.86).
Descrizione:	Appartamento uso civile abitazione su piani facente parte di un ampio edificio condominiale. L'unità in oggetto avente accesso indipendente si compone al piano seminterrato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, al piano terra da camera con ripostiglio soprascala e balcone. Si fa presente che all'interno è posta una cucina in buone condizioni e completa di elettrodomestici, il cui valore è tenuto conto nella presente valutazione di stima come appresso indicato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA VERGAIOLO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 15/12/2015
Reg. gen. 4578 - Reg. part. 835
Quota: 31/40
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 14/10/2021
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 866
Quota: 31/40
Importo: € 1.232.465,38
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia Entrate - riscossione
Data: 13/10/2021
N° repertorio: 1456/8921
- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 07/05/2025
Reg. gen. 2533 - Reg. part. 433
Quota: 31/40
Importo: € 404.222,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia Entrate - riscossione
Data: 07/05/2025
N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Pescia il 24/12/2025
Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5090
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA VERGAIOLO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 15/12/2015

Reg. gen. 4578 - Reg. part. 835

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 14/10/2021

Reg. gen. 5649 - Reg. part. 866

Quota: 1/1

Importo: € 1.232.465,38

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia Entrate - riscossione

Data: 13/10/2021

N° repertorio: 1456/8921

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 07/05/2025

Reg. gen. 2533 - Reg. part. 433

Quota: 1/1

Importo: € 404.222,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia Entrate - riscossione

Data: 07/05/2025

N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 24/12/2025

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5090

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA ROMA

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 04/07/2008
Reg. gen. 3672 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Calcinai Simone
Data: 24/06/2008
N° repertorio: 2691
N° raccolta: 2397

- **atto giudiziario**
Trascritto a Pescia il 24/12/2025
Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5090
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROSIGNANO MARITTIMO (LI) - VIA DEL VAIOLO (STRADA PROVINCIALE 11)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 17/12/2015
Reg. gen. 16395 - Reg. part. 2939
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 04/07/2017
Reg. gen. 10600 - Reg. part. 1876
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 3750

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 07/08/2017
Reg. gen. 13209 - Reg. part. 2335
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Siena
Data: 24/06/2017
N° repertorio: 1579

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Livorno il 29/12/2025
Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16412
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CAMAIORE (LU) - VIA DEL SECCO, PIANO TERRA**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 15/12/2015
Reg. gen. 16396 - Reg. part. 2347
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741
Note: La presente formalità con annotazioni a margine per restrizione ma che non riguardano il bene in oggetto.
- **ipotec conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Lucca il 14/10/2021
Reg. gen. 18290 - Reg. part. 2591
Quota: 1/1
Importo: € 1.232.465,38

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia Entrate - Riscossione
Data: 13/10/2021
N° repertorio: 1456/8921

- **atto giudiziario**

Trascritto a Lucca il 29/12/2025
Reg. gen. 22168 - Reg. part. 16766
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI N.30, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840
Quota: 2/6
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100
Quota: 2/6
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA N.25, PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015

Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840

Quota: 2/6

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 2/6

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA MANTEGNA C.M., PIANO TERRA

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015

Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840

Quota: 2/6

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 2/6

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015

Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840

Quota: 2/6

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 2/6

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA METELLO GIANNI C.M.

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015

Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ARCADIA N.67, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015

Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RIOLA (STRADA PROVINCIALE N.24) C.M.

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015

Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/08/2015

N° repertorio: 2741

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 14/10/2021

Reg. gen. 10054 - Reg. part. 1497

Quota: 1/1
Importo: € 1.232.465,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: agenzia delle entrate
Data: 13/10/2021
N° repertorio: 1456/8921

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 07/05/2025
Reg. gen. 4149 - Reg. part. 673

Quota: 1/1
Importo: € 404.222,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: agenzia delle entrate
Data: 07/05/2025
N° repertorio: 2084/8925

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE
N.1/G, PIANO SECONDO**

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/12/2015
Reg. gen. 8364 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/08/2015
N° repertorio: 2741

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 14/10/2021
Reg. gen. 10054 - Reg. part. 1497
Quota: 1/1
Importo: € 1.232.465,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: agenzia delle entrate

Data: 13/10/2021

N° repertorio: 1456/8921

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 07/05/2025

Reg. gen. 4149 - Reg. part. 673

Quota: 1/1

Importo: € 404.222,22

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: agenzia delle entrate

Data: 07/05/2025

N° repertorio: 2084/8925

Trascrizioni

- **atto notarile per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Pistoia il 20/11/2008

Reg. gen. 11053 - Reg. part. 6728

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Dalla Sezione D della nota: "LA SOCIETA' **** Omissis **** HA CONCESSO A FAVORE DELLA PARTICELLA 482 SUB. 25 ACQUISTATA DALLA SOCIETA' **** Omissis **** E A CARICO DEI LOCALI SOPRASTANTI, SERVITU' DI PASSAGGIO DI TUBAZIONI PER AERAZIONE E SCARICO FUMI, A PARTIRE DALLA DETTA PARTICELLA 482 SUB. 25 E SINO ALLA COPERTURA DEL FABBRICATO. IL FONDO DOMINANTE E' IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT), IN FOGLIO 8, DALLA PARTICELLA 482 SUB. 25; IL FONDO SERVENTE E' IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT), IN FOGLIO 8, PARTICELLA 482 SUB. 11".

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEL SESTAIONE N.141, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/06/2017

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 3750/2016

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/08/2017

Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1100

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 24/06/2017

N° repertorio: 1579/2017



Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2025

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 8166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

