

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	20
Premessa	20
Lotto 1	21
Descrizione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	23
Titolarità.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	23
Confini	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	24
Consistenza	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	25
Dati Catastali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	26
Precisazioni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	27
Parti Comuni	27

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	28
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	32
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2.....	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	35
Lotto 2	36
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	38

Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 3.....	45
Descrizione.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali.....	48
Precisazioni.....	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 4.....	54
Descrizione.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	56

Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	56
Titolarità.....	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	56
Confini.....	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	57
Consistenza.....	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	58
Dati Catastali.....	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	59
Precisazioni.....	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	59
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	59
Stato conservativo.....	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	60
Parti Comuni.....	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T.....	61
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T.....	61
Stato di occupazione.....	61

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	61
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	61
Provenienze Ventennali	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	62
Formalità pregiudizievoli	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	63
Normativa urbanistica	64
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	64
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	64
Regolarità edilizia	65
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	65
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	66
Vincoli od oneri condominiali	67
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	67
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	67
Lotto 5	68
Descrizione	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	69
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	69
Completezza documentazione ex art. 567	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	70
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	70
Titolarità	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	70
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	70
Confini	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	71
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	71
Consistenza	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	71

Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	71
Cronistoria Dati Catastali	72
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	72
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	72
Dati Catastali.....	72
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	72
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	73
Precisazioni.....	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	74
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	74
Stato conservativo.....	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	74
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	74
Parti Comuni.....	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	74
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	75
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	75
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	75
Stato di occupazione.....	76
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	76
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	76
Provenienze Ventennali.....	76
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	76
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	77
Formalità pregiudizievoli.....	77
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	77
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	78
Normativa urbanistica.....	79

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	79
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	79
Regolarità edilizia.....	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	79
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	80
Vincoli od oneri condominiali	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	81
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	82
Lotto 6	83
Descrizione.....	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità.....	84
Confini	85
Consistenza	85
Cronistoria Dati Catastali	85
Dati Catastali.....	85
Precisazioni	86
Stato conservativo.....	86
Parti Comuni.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali	90
Lotto 7	91
Descrizione.....	92
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
Titolarità.....	92
Confini	93
Consistenza	93
Cronistoria Dati Catastali	93
Dati Catastali.....	93
Precisazioni	94

Stato conservativo.....	94
Parti Comuni.....	94
Servitù, censo, livello, usi civici.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	95
Stato di occupazione.....	95
Provenienze Ventennali.....	95
Formalità pregiudizievoli.....	96
Normativa urbanistica.....	97
Regolarità edilizia.....	97
Vincoli od oneri condominiali	98
Lotto 8.....	99
Descrizione.....	100
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	100
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	100
Completezza documentazione ex art. 567.....	101
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	101
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	101
Titolarità.....	101
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	101
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	101
Confini	102
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	102
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	102
Consistenza	102
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	102
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	103
Cronistoria Dati Catastali	103
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	103
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	103
Dati Catastali.....	104

Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	104
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	105
Precisazioni	105
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	105
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	105
Stato conservativo	105
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	105
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	106
Parti Comuni	106
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	106
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	106
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	106
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	106
Caratteristiche costruttive prevalenti	106
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	106
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	107
Stato di occupazione	107
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	107
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	107
Provenienze Ventennali	107
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	107
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	108
Formalità pregiudizievoli	108
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	108
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	109
Normativa urbanistica	110

Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	110
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	111
Regolarità edilizia	111
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	111
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	112
Vincoli od oneri condominiali	113
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	113
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	113
Lotto 9	114
Descrizione	115
Completezza documentazione ex art. 567	115
Titolarità	115
Confini	116
Consistenza	116
Cronistoria Dati Catastali	116
Dati Catastali	116
Precisazioni	117
Stato conservativo	117
Parti Comuni	117
Servitù, censo, livello, usi civici	117
Caratteristiche costruttive prevalenti	118
Stato di occupazione	118
Provenienze Ventennali	118
Formalità pregiudizievoli	119
Normativa urbanistica	120
Regolarità edilizia	120
Vincoli od oneri condominiali	121
Lotto 10	122
Descrizione	123
Completezza documentazione ex art. 567	123
Titolarità	123
Confini	124
Consistenza	124
Cronistoria Dati Catastali	124

Dati Catastali.....	124
Precisazioni.....	125
Stato conservativo.....	125
Parti Comuni.....	125
Servitù, censo, livello, usi civici.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
Stato di occupazione.....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	127
Normativa urbanistica.....	128
Regolarità edilizia.....	128
Vincoli od oneri condominiali.....	129
Lotto 11.....	130
Descrizione.....	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	131
Titolarità.....	131
Confini.....	132
Consistenza.....	132
Cronistoria Dati Catastali.....	132
Dati Catastali.....	132
Precisazioni.....	133
Stato conservativo.....	133
Parti Comuni.....	133
Servitù, censo, livello, usi civici.....	133
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	134
Stato di occupazione.....	134
Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	134
Normativa urbanistica.....	135
Regolarità edilizia.....	136
Vincoli od oneri condominiali.....	137
Lotto 12.....	138
Descrizione.....	139
Completezza documentazione ex art. 567.....	139
Titolarità.....	139
Confini.....	140
Consistenza.....	140
Cronistoria Dati Catastali.....	140

Dati Catastali.....	140
Precisazioni.....	141
Stato conservativo.....	141
Parti Comuni.....	141
Servitù, censo, livello, usi civici.....	142
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	142
Stato di occupazione.....	142
Provenienze Ventennali.....	142
Formalità pregiudizievoli.....	142
Normativa urbanistica.....	143
Regolarità edilizia.....	144
Vincoli od oneri condominiali.....	145
Lotto 13.....	146
Descrizione.....	147
Completezza documentazione ex art. 567.....	147
Titolarità.....	147
Confini.....	148
Consistenza.....	148
Cronistoria Dati Catastali.....	148
Dati Catastali.....	148
Precisazioni.....	149
Stato conservativo.....	149
Parti Comuni.....	149
Servitù, censo, livello, usi civici.....	150
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	150
Stato di occupazione.....	150
Provenienze Ventennali.....	150
Formalità pregiudizievoli.....	151
Normativa urbanistica.....	152
Regolarità edilizia.....	152
Vincoli od oneri condominiali.....	153
Lotto 14.....	154
Descrizione.....	155
Completezza documentazione ex art. 567.....	155
Titolarità.....	155
Confini.....	156
Consistenza.....	156
Cronistoria Dati Catastali.....	156

Dati Catastali.....	157
Precisazioni.....	157
Stato conservativo.....	157
Parti Comuni.....	158
Servitù, censo, livello, usi civici.....	158
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	158
Stato di occupazione.....	158
Provenienze Ventennali.....	158
Formalità pregiudizievoli.....	159
Normativa urbanistica.....	160
Regolarità edilizia.....	160
Vincoli od oneri condominiali.....	161
Lotto 15.....	162
Descrizione.....	163
Completezza documentazione ex art. 567.....	163
Titolarità.....	163
Confini.....	164
Consistenza.....	164
Cronistoria Dati Catastali.....	164
Dati Catastali.....	165
Precisazioni.....	165
Stato conservativo.....	165
Parti Comuni.....	166
Servitù, censo, livello, usi civici.....	166
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	166
Stato di occupazione.....	166
Provenienze Ventennali.....	166
Formalità pregiudizievoli.....	167
Lotto 16.....	169
Descrizione.....	170
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3.....	170
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	170
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	171
Completezza documentazione ex art. 567.....	171
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3.....	171
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	171
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	171

Titolarità.....	172
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	172
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	172
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	172
Confini	172
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	173
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	173
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	173
Consistenza	173
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	173
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	173
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	174
Cronistoria Dati Catastali	174
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	174
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	175
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	175
Dati Catastali.....	175
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	175
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	176
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	177
Precisazioni.....	177
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	177
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	177
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	177
Stato conservativo	178
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	178
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	178
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	178
Parti Comuni.....	178
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	178
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	178
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	179

Servitù, censo, livello, usi civici.....	179
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	179
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	179
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	179
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	179
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	179
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	180
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	180
Stato di occupazione.....	180
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	180
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	180
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	180
Provenienze Ventennali.....	181
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	181
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	181
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	181
Formalità pregiudizievoli.....	182
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	182
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	183
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	183
Normativa urbanistica.....	184
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	184
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	185
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	185
Regolarità edilizia.....	185
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	185
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	186
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	187
Vincoli od oneri condominiali	188
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	188
Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T.....	188
Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3.....	188

Stima / Formazione lotti.....	190
Lotto 1	190
Lotto 2	192
Lotto 3	193
Lotto 4	195
Lotto 5	197
Lotto 6	199
Lotto 7	200
Lotto 8	201
Lotto 9	203
Lotto 10	204
Lotto 11	206
Lotto 12	207
Lotto 13	208
Lotto 14	209
Lotto 15	211
Lotto 16	211
Riepilogo bando d'asta.....	218
Lotto 1	218
Lotto 2	218
Lotto 3	218
Lotto 4	219
Lotto 5	219
Lotto 6	220
Lotto 7	220
Lotto 8	221
Lotto 9	221
Lotto 10	222
Lotto 11	222
Lotto 12	222
Lotto 13	223
Lotto 14	223
Lotto 15	224
Lotto 16	224
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.....	226
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 139.013,60	226
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 129.978,40	227
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 79.150,00	227

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 78.170,00	227
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 270.225,00	228
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 91.080,00	229
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 96.030,00	230
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 441.720,00	230
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: -€ 1.600,00	231
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 960,00	231
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 44.160,00	232
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 15.160,00	232
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 17.680,00	233
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 5.850,00	233
Lotto 15	234
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 116.530,00	234
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	237
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2	237
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	237
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2	238
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2	238
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T	239
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	240
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	240
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	241
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1	241
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1	242
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1	243
Bene N° 12 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	243
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T	244
Bene N° 14 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T	245
Bene N° 15 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	245
Bene N° 16 - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T	246
Bene N° 17 - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T	246
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1	247

Bene N° 19 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T 248

Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3 248

Bene N° 21 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T 249

Bene N° 22 - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3 250

In data 03/09/2024, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it; geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1
- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
- **Bene N° 16** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T
- **Bene N° 17** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T
- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1
- **Bene N° 19** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T
- **Bene N° 22** - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35/C; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo sul lato nord.

Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.

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.

Allegati Lotto 1:

1 - estratto mappa

2 - planimetrie

3 - visure storiche

4 - doc.fotog.

5 - titoli di provenienza

6 - Permesso Lavori n.1796-1973

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35; detta porzione più precisamente consiste nel locale autorimessa ubicato al piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile a comune, al nc.35/D, situata sul lato nord del fabbricato.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

**** Omissis ****, **** Omissis ****, parti comuni, s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

**** Omissis ****, parti comuni su più lati, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	2
terrazzo	8,40 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				106,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 364, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Piano 2
Dal 26/08/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 364, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Piano 2
Dal 13/03/2012 al 13/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 367, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 2
Dal 14/11/2012 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 367, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte 103 m ² mq Rendita € 387,34 Piano 2

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 364, Sub. 29 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Piano S1
Dal 26/08/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 364, Sub. 29 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Piano S1
Dal 13/03/2012 al 13/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 367, Sub. 29 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Rendita € 136,65 Piano S1
Dal 14/11/2012 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 367, Sub. 29 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale Totale: 20 mq Rendita € 136,65

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	364	22		A3	5	5	totale mq.106, totale escluse aree scoperte 103 mq	387,34 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'identificativo catastale ed il classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria presentata in data 29/05/1976 al n. 949 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	364	29		C6	7	18	totale mq.20 mq	136,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'identificativo catastale ed il classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria presentata in data 29/05/1976 al n. 947 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14 ottobre 2024, alla presenza del debitore, del custode giudiziario e dell'inquilino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14 ottobre 2024, alla presenza del debitore, del custode giudiziario e dell'inquilino.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Stato conservativo normale, sono presenti tracce di infiltrazione d'acqua piovana nel soggiorno, provenienti dalla sovrastante terrazzo di altrui proprietà; sono presenti crepe nelle piastrelle del pavimento nel soggiorno; il pavimento in parquet nelle camere si presenta usurato.

Le finiture risultano datate, sono quelle risalenti alla costruzione del fabbricato.

Il fabbricato e le parti condominiali risultano in normale stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Stato conservativo normale, con finiture datate, risalenti alla costruzione del fabbricato.

Il fabbricato e le parti condominiali risultano in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e dai titoli di provenienza, più precisamente dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Caponnetto di Pistoia in data 5 aprile 1974, registrato a Pistoia il 26 aprile 1974 al n. 1541, trascritto a Pistoia il 3 maggio 1974 al n. 1811 di registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare risultanti dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Il fabbricato, di cui sono porzione i beni del presente Lotto, si eleva su quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato. La costruzione è formata da una struttura portante verticale in cemento armato, con solai di interpiano in latero-cemento, tamponature in laterizio a faccia vista, le tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento ha pavimento in gress nella zona giorno ed in parquet nella zona notte; il bagno ha pavimento e rivestimento in gress, risulta completo dei sanitari e vasca; infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, ubicata nella cucina; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento all'acquedotto comunale.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Il fabbricato, di cui sono porzione i beni del presente Lotto, si eleva su quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato. La costruzione è formata da una struttura portante verticale in cemento armato, con solai di interpiano in latero-cemento, tamponature in laterizio a faccia vista, le tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'autorimessa presenta pavimento in piastrelle di gress, pareti intonacate e tinteggiate, porte di accesso in metallo.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/10/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 575,00

Il bene in oggetto unitamente al Bene 2, risulta condotto in locazione dal signor **** Omissis ****, in virtù del contratto di locazione del 01/09/2014, registrato a Modena il 29/10/2014 al n.12166 serie 3, per la durata di anni quattro, canone annuo Euro 6.900,00; con ultima comunicazione di proroga fino al 30/09/2026, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Modena in data 17/10/2022 protocollo n. 22101817110714183.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/10/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni oggetto del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2), sono pervenuti al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del signor **** Omissis ****, nato a Abetone il 30 agosto 1963, apertasi in data 13 marzo 2012, denuncia registrata a Pistoia il 28 settembre 2012 al n. 1228 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 8 novembre 2012 al n. 5796 di registro particolare; con accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 26 novembre 2012 al n. 6144 di registro particolare;(devolutasi per legge in favore del fratello **** Omissis ****, nata a San Marcello Pistoiese il 28 luglio 1956, tra altri beni la piena proprietà su abitazione e garage mappali 364 sub.22 e 364 sub.29).

- atto di divisione ai rogiti del Notaio Antonio Marrese di Pistoia, in data 14 novembre 2012, repertorio n. 125144/12367, trascritto a Pistoia il 26 novembre 2012 al n. 6143 di registro particolare; con il quale i signori **** Omissis **** procedono alla divisione dei beni ereditati con assegnazione tra altri beni a **** Omissis ****, la piena proprietà su abitazione e garage, mappali 364 sub.22 e 364 sub.29.

Al signor **** Omissis ****, i detti beni, erano pervenuti per successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; (devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis ****, tra altri beni la piena proprietà su abitazione e garage mappali 364 sub.22 e 364 sub.29).

Al signor **** Omissis **** erano pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Caponnetto di Pistoia in data 5 aprile 1974, registrato a Pistoia il 26 aprile 1974 al n. 1541, trascritto a Pistoia il 3 maggio 1974 al n. 1811 di registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2), ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in Zona TR1 - Tessuti di recente formazione stabili e consolidati, classificato come Edificio Recente; in zona Pericolosità Idraulica P 2.0.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pistoia, il fabbricato di cui i beni del presente Lotto fanno parte, denominato nelle tavole di progetto "Fabbricato B" è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso Lavori n.1796/1973 del 7 febbraio 1974, rilasciato dal Comune di Pistoia in data 9 febbraio 1974, su domanda presentata in data 23 giugno 1973 al n. 15430 di protocollo;

- Permesso Lavori n.650/1975 dell' 11 agosto 1975, per opere al piano terra, in variante al Permesso Lavori n. 1796/1973;

- Variante presentata in data 9 giugno 1977 al n.11006 di protocollo, numero d'ordine 545/1977, con parere favorevole della C.C.E. in data 27 luglio 1977, per variazioni al piano sotto-strada, di cui non è stato reperito il relativo provvedimento di rilascio;

- Domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità presentata in data 5 giugno 1976 al n.11145 di protocollo, alla quale non ha fatto seguito il relativo rilascio.

A titolo indicativo si precisa che l'adiacente fabbricato, denominato "Fabbricato A" nelle tavole di progetto, risulta legittimato con Permesso Lavori n.1795/1973 del 7 febbraio 1974 e successive varianti n.536/1975 e n.778/1975, di cui le tavole di progetto non rappresentano i beni del presente Lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Pistoia.

Si precisa che per i beni del presente Lotto, Bene 1 e Bene 2, l'atto amministrativo abilitativo è quello relativo al Permesso Lavori n.1796/1973 del 7 febbraio 1974.

In seguito al sopralluogo effettuato nell'appartamento, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate al Permesso Lavori n.1796/1973, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge, con ampliamento in pianta della sagoma dell'appartamento;
- realizzazione di ripostiglio in ampliamento su porzione del terrazzo;
- modifiche delle aperture esterne (chiusura di una finestra, traslazione di alcune finestre e porte finestre);
- diversa partizione interna nella zona ingresso e conseguente spostamento della porta di accesso alla cucina.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

- redazione pratica edilizia ai sensi dell'art. 16 comma "a" del R.E., quali opere eseguite in corso di costruzione, riconducibili a Variante finale con pagamento della sanzione di Euro 500,00, con la precisazione che la variante finale è ammessa a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici dell'epoca;
- redazione pratica di sanatoria per la realizzazione del ripostiglio sul terrazzo (circa mq.1,80), con sanzione pari al doppio del costo di costruzione;

Costi stimati per le suindicate pratiche edilizie, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 10.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

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 risulta agibile.

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

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.

Si precisa che per i beni del presente Lotto, Bene 1 e Bene 2, l'atto amministrativo abilitativo è quello relativo al Permesso Lavori n.1796/1973 del 7 febbraio 1974.

In seguito al sopralluogo effettuato nell'autorimessa, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate al Permesso Lavori n.1796/1973, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- variazione della destinazione d'uso da cantina ad autorimessa, con conseguente traslazione dei muri divisorii, modifica dell'apertura esterna ed interna di accesso al detto locale.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

- redazione pratica edilizia ai sensi dell'art. 16 comma "a" del R.E., trattandosi di opere eseguite in corso di costruzione, riconducibili a Variante finale con pagamento della sanzione di Euro 500,00.

Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 3.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 970,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.930,00

L'amministrazione del condominio è tenuta dallo studio tecnico **** Omissis ****; le spese condominiali di spettanza dei beni del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2), per l'anno in corso ammontano ad Euro 963,75, di cui Euro 156,40 a carico del proprietario ed Euro 807,35 a carico del conduttore.

La quota millesimale dei beni del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2) è pari a 33,29/1000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, terrazzo, cucina, due camere e bagno, corredato inoltre da un vano ad uso soffitta e sottotetto non praticabile al piano terzo.

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.

Allegati Lotto 2:

- 7 - estratto mappa
- 8 - planimetria
- 9 - visura storica
- 10 - elab. planimetrico
- 11 - titoli di provenienza
- 12 - D.I.A. n.1587-1995
- 13 - doc.fotog.

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

parti comuni, **** Omissis **** al piano sottostante, distacchi del fabbricato su Via dello Specchio, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	2 - 3
terrazzo	3,80 mq	3,80 mq	0,40	1,52 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				111,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza media appartamento ml.2,64

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1996 al 17/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 857, Sub. 14 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Piano 2
Dal 18/07/1996 al 25/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 857, Sub. 14 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Piano 2

Dal 26/08/2011 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 857, Sub. 14 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte 114 m ² mq Rendita € 185,92 Piano 2
------------------------------	-------------------	--

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	857	14		A4	4	5	totale mq.115, totale escluse aree scoperte 114 mq	185,92 €	2 - 3	

Corrispondenza catastale

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

L'identificativo catastale ed il classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria presentata in data 09/04/1996 al n. 1435/C di protocollo inserita in atti in data 14 maggio 1996; la planimetria catastale identifica il bene in oggetto e corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto, con le seguenti precisazioni:

- non sono riportate le altezze nei singoli vani, nel locale soffitta inoltre non è indicata la scala in legno di accesso al sovrastante sottotetto non praticabile.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario; costo aggiornamento catastale Euro 500,00.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si trova in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dall'atto di divisione Notaio Antonio Marrese del 22 luglio 1996, repertorio n.33222/2364, e dall'elaborato planimetrico del 26 gennaio 2023 protocollo PT0003248, e più precisamente con diritto alle seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio 180 dai mappali:

- 857 sub.6 - b.c.n.c. (ingresso e vano scala comuni al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.1 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.2 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14,15,19,24 graffata al map.1054 sub.5 e comune al map.857 sub.25 graffata al map.995 sub.1 e al map.1054 sub.7).

Si precisa che la corte comune map.1054 sub.1, di fatto viene utilizzata in uso esclusivo dalla signora **** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari mappali 857 sub.7 e 857 sub.13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni; i solai sono in pare in legno e mezzane ed in parte in longarine e tavelloni, i pavimenti sono in graniglia, pavimento e rivestimento del bagno, completo dei sanitari e doccia; infissi esterni in legno e vetro camera, con persiane in legno ad eccezione della persiana in alluminio sul terrazzo, porte interne in legno.

Il pavimento nella soffitta è in mezzane, il solaio di interpiano con il sottotetto non praticabile è in legno e mezzane.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, ubicata nella cucina; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore con l'adiacente appartamento (Bene 4).

Il fabbricato nel suo insieme si presenta in normali condizioni di manutenzione, con struttura portante in muratura mista pietre e mattoni, solai di interpiano in parte in legno e mezzane, in parte in laterizio; le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In occasione del sopralluogo il signor **** Omissis **** ha dichiarato che il bene in oggetto è occupato dalla figlia con il coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare;(devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis ****, tra altri beni la piena proprietà su abitazione mappale 857 sub.14).

Al signor **** Omissis **** era pervenuto per successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 12 dicembre 1900, apertasi in data 3 giugno 1986, denuncia registrata a Pistoia il 18 febbraio 1993 al n. 90 vol. 1087, trascritta a Pistoia il giorno 18 marzo 1994 al n. 1330 di registro particolare; (devolutasi per legge in favore dei figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà su fabbricato con corte, mappali 857 sub.1 di cat.A/4, 857 sub.2 di cat.A/4, 857 sub.3 di cat.A/4, 857 sub.4 di cat.A/4, 857 sub.5 di cat.A/6, 995 (corte) e 1055 (corte).

- atto di divisione ai rogiti del Notaio Antonio Marrese di Pistoia, in data 22 luglio 1996, repertorio n. 33222/2364, trascritto a Pistoia il 26 luglio 1996 al n. 3278 di registro particolare; con il quale i signori **** Omissis **** procedono alla divisione dei beni ereditati con assegnazione tra altri beni a **** Omissis ****, la piena proprietà su appartamento al piano secondo mappale 857 sub.14.

Al signor **** Omissis **** nato a Fiumalbo il 12 dicembre 1900, l'intero fabbricato era pervenuto per titoli successori e successivo atto di cessione di diritti e divisione ai rogiti Notaio Silvestri di Pievepelago del 13 marzo 1919, trascritto a Pistoia il 3 aprile 1919 al vol. 254 articoli nn. 369 e 370 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.14.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.14.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.14.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona TS2 Borghi sub-urbani lineari; classificato "Edificio STORICO F4", casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi; e ricade in zona Pericolosità Idraulica P 1.0.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pistoia, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia n.586 del 1974, per opere al fabbricato nn.cc. 42-46 (pratica annullata e sostituita con il progetto 652 del 1975 - Licenza n. 44/1975);
- Permesso per Lavori n.44/1975 del 26 aprile 1975, per restauro del fabbricato in Via delle Specchio n.c.46 (che non interessa l'unità immobiliare in oggetto);
- D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, per modifiche interne e esterne al fabbricato in Via dello Specchio n.c.42; nella relazione di asseverazione la costruzione del fabbricato risulta anteriore all'anno 1940; la pratica è corredata di tavola grafica rappresentante i piani terreno, primo e secondo dell'intero fabbricato (nella piante del piano secondo si evidenzia in giallo la demolizione di muro divisorio nella zona ingresso - soggiorno);
- C.I.L. presentata in data 5 agosto 2009 al n. 49649 di protocollo, pratica edilizia n.1514/2009, per opere sostituzione manto di copertura ed infissi esterni al fabbricato in Via dello Specchio n.c.46.

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.

Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Pistoia.

In sede di sopralluogo effettuato nell'appartamento, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, tenuto conto che le tavole di progetto non risultano quotate, si ritiene sostanzialmente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il signor **** Omissis **** ha dichiarato che non risulta costituito il condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, piccolo sottotetto non praticabile (accessibile dal ripostiglio) e terrazzo.

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.

Allegati Lotto 3:

- 14 - estratto mappa
- 15 - planimetria
- 16 - visura storica
- 17 - elab. planimetrico
- 18 - titoli di provenienza
- 19 - D.I.A. n.1587-1995
- 20 - doc.fotog.

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

parti comuni, distacchi del fabbricato su Via dello Specchio, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei locali varia da ml.2,75 a ml.2,95.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1996 al 17/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 857, Sub. 15 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano 2
Dal 18/07/1996 al 25/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 857, Sub. 15 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano 2
Dal 26/08/2011 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 857, Sub. 15 Categoria A4

		Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale: 116 m ² Totale: escluse aree scoperte 115 m ² mq Rendita € 204,52 Piano 2
--	--	--

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	180	857	15		A4	4	5,5	totale mq.116, totale escluse aree scoperte 115 mq	204,52 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'identificativo catastale ed il classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria presentata in data 09/04/1996 al n. 1435/C di protocollo inserita in atti in data 14 maggio 1996; la planimetria catastale identifica il bene in oggetto e corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto, con le seguenti precisazioni:

- non sono riportate le altezze nei singoli vani, con altezza variabile da 2,75 a ml.2,95;
- risultano modifiche interne, quali demolizione di un muro divisorio, chiusura di due finestre ed una porta.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario
Quanto in oggetto trova corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo mediocre.

Il fabbricato e le parti condominiali risultano in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dall'atto di divisione Notaio Antonio Marrese del 22 luglio 1996, repertorio n.33222/2364, e dall'elaborato planimetrico del 26 gennaio 2023 protocollo PT0003248, e più precisamente con diritto alle seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio 180 dai mappali:

- 857 sub.6 - b.c.n.c. (ingresso e vano scala comuni al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.1 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.2 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14,15,19,24 graffata al map.1054 sub.5 e comune al map.857 sub.25 graffata al map.995 sub.1 e al map.1054 sub.7).

Si precisa che la corte comune map.1054 sub.1, di fatto viene utilizzata esclusivamente dalla signora **** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari mappali 857 sub.7 e 857 sub.13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento presenta finiture datate, in mediocre stato di manutenzione per quanto riguarda gli interni; i pavimenti sono in parte in graniglia, in parte in cotto ed in parte in pastina di cemento; il pavimento e rivestimento del bagno in gress, completo dei sanitari e vasca; infissi esterni in legno con persiane in legno ad eccezione della persiana in alluminio sul terrazzino, porte interne in legno tamburato.

L'appartamento è sprovvisto dell' impianto di riscaldamento; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore con l'appartamento adiacente (Bene 3)

Il fabbricato nel suo insieme si presenta in normali condizioni di manutenzione, con struttura portante in muratura mista pietre e mattoni, solai di interpiano in parte in legno e mezzane, in parte in laterizio; le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canone mensile: € 310,00

Il bene in oggetto risulta condotto in locazione dal signor **** Omissis ****, in virtù del contratto di locazione del 01/01/2013, registrato con codice identificativo TGU15T001146000KB, per la durata di anni quattro, dal 01/01/2015 al 31/12/2018, canone annuo Euro 3.720,00; con comunicazione di proroga fino al 30/12/2026, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Modena in data 10/01/2023 protocollo n. 23011012582042547.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare;(devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis ****, tra altri beni la piena proprietà su abitazione mappale 857 sub.15).

Al signor **** Omissis **** era pervenuto per successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 12 dicembre 1900, apertasi in data 3 giugno 1986, denuncia registrata a Pistoia il 18 febbraio 1993 al n. 90 vol. 1087, trascritta a Pistoia il giorno 18 marzo 1994 al n. 1330 di registro particolare; (devolutasi per legge in favore dei figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà su fabbricato con corte, mappali 857 sub.1 di cat.A/4, 857 sub.2 di cat.A/4, 857 sub.3 di cat.A/4, 857 sub.4 di cat.A/4, 857 sub.5 di cat.A/6, 995 (corte) e 1055 (corte).

- atto di divisione ai rogiti del Notaio Antonio Marrese di Pistoia, in data 22 luglio 1996, repertorio n. 33222/2364, trascritto a Pistoia il 26 luglio 1996 al n. 3278 di registro particolare; con il quale i signori **** Omissis **** procedono alla divisione dei beni ereditati con assegnazione tra altri beni a **** Omissis ****, la piena proprietà su appartamento al piano secondo mappale 857 sub.15.

Al signor **** Omissis **** l'intero fabbricato era pervenuto per titoli successivi e successivo atto di cessione di diritti e divisione ai rogiti Notaio Silvestri di Pievepelago del 13 marzo 1919, trascritto a Pistoia il 3 aprile 1919 al vol. 254 articoli nn. 69 e 370 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.15.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.15.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.15.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona TS2 Borghi sub-urbani lineari; classificato "Edificio STORICO F4", casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi; e ricade in zona Pericolosità Idraulica P 1.0.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

i sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pistoia, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia n.586 del 1974, per opere al fabbricato nn.cc. 42-46 (pratica annullata e sostituita con il progetto 652 del 1975 - Licenza n. 44/1975);
- Permesso per Lavori n.44/1975 del 26 aprile 1975, per restauro del fabbricato in Via delle Specchio n.c.46 (che non interessa l'immobiliare in oggetto);
- D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, per modifiche interne e esterne al fabbricato in Via dello Specchio n.c.42; nella relazione di asseverazione la costruzione del fabbricato risulta anteriore all'anno 1940; la pratica è corredata di tavola grafica rappresentante i piani terreno, primo e secondo dell'intero fabbricato;
- C.I.L. presentata in data 5 agosto 2009 al n. 49649 di protocollo, pratica edilizia n.1514/2009, per opere sostituzione manto di copertura ed infissi esterni al fabbricato in Via dello Specchio n.c.46.

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.

Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Pistoia; inoltre non è stato reperito l'A.P.E. citato nel contratto di locazione del 01.10.2015.

In sede di sopralluogo effettuato nell'appartamento, da un confronto sommario con le tavole di progetto

allegate alla D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, tenuto conto che le tavole di progetto non risultano quotate, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di scala interna di collegamento con il piano sottostante e realizzazione di solaio di interpiano, modifica di alcune aperture esterne sul prospetto tergale;
- demolizione di muro divisorio.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

-redazione pratica di sanatoria, previo ottenimento dell'autorizzazione a sanatoria del Genio Civile;
costi stimati, compreso la pratica al Genio Civile, diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 14.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il signor **** Omissis **** ha dichiarato che non risulta costituito il condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.53; detta porzione più precisamente consiste nell'unità immobiliare di fatto destinata ad abitazione ubicata al piano terra, in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.53, composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; detta unità risulta urbanisticamente destinata a rimessa.

Completano la proprietà i locali ad uso garage descritti al Bene 6.

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.

Allegati Lotto 4:

- 21 - estratto mappa
- 22 - planimetrie
- 23 - visure storiche
- 24 - titoli di provenienza
- 25 - doc.fotog.
- 26 - Lic. Costr. n.7-1964

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.55; detta porzione più precisamente consiste in un garage ubicato al piano terra in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.55, composto da due vani ciascuno con accesso carrabile oltre due ripostigli.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

parti comuni su due lati, Bene 6, bene Lotto 7, s.s.a.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

parti comuni su due lati, Bene 5, bene Lotto 7, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	120,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 73 sub.14, di categoria A/3 cl.3 vani 5,5 e R.C. Euro 369,27, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 15 gennaio 1987 al n. 6/C, in atti dal 27 ottobre 1992, per frazionamento del map.73 sub.1 (già di cat.C/6 cl.3 mq.205); e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferito al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE: censu

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 73 sub.15, di categoria C/6 cl.3, consistenza mq.122 e R.C. Euro 157,52, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 15 gennaio 1987 al n. 6/C, in atti dal 27 ottobre 1992, per frazionamento del map.73 sub.1 (già di cat.C/6 cl.3 mq.205); e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferito al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	73	14		A3	3	5,5	totale 89 mq	369,27 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 73 sub.14, di cat.A/3, classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq.89 e R.C. di Euro 369,27; in ordine alla planimetria presentata in data

15 gennaio 1987 al n. 6/C di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria, in esito della regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	73	15		C6	3	122	totale 134 mq	157,52 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 73 sub.15, di cat.C/6, classe 3, consistenza mq.122, superficie catastale totale mq.134 e R.C. di Euro 157,52; in ordine alla planimetria presentata in data 15 gennaio 1987 al n. 6/C di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Il fabbricato, di cui sono porzione i beni del presente Lotto, si eleva su cinque piani fuori terra oltre sottotetto. La costruzione è formata da una struttura portante verticale in cemento armato, con solai di interpiano in latero-cemento, tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate, le tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento presenta finiture datate, pavimenti pavimenti e rivestimenti in gress, il bagno risulta completo dei sanitari e vasca; infissi esterni sono in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato e vetro; le pareti del vano adibito a camera sono rivestite in perlinato; sono presenti fenomeni di umidità di risalita.

L'impianto di riscaldamento a GPL è di tipo centralizzato, ed integrato con stufa a legna; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento all'acquedotto comunale.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Il fabbricato, di cui sono porzione i beni del presente Lotto, si eleva su cinque piani fuori terra oltre sottotetto. La costruzione è formata da una struttura portante verticale in cemento armato, con solai di piano in latero-cemento, tamponature in laterizio e blocchi di cemento, intonacate e tinteggiate.

Il bene in oggetto risulta allo stato grezzo privo di intonaco; il pavimento è in massetto di cls, gli infissi esterni in metallo.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni del presente Lotto (Bene 5 e Bene 6) sono pervenuti al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli: -successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare, da parte del signor **** Omissis ****; (devolutasi, tra l'altro, in favore dei figli **** Omissis **** e **** Omissis **** quest'ultimo per l'usufrutto di 1/2, tra altri beni la piena proprietà su appartamento e garage mappali 73 sub.14 e 73 sub.15) e successivo ricongiungimento dell'usufrutto in morte del fratello **** Omissis **** deceduto in data 13 marzo 2012.

Al signor **** Omissis ****, i detti beni, erano pervenuti per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Bettini di Prato, in data 24 giugno 1964, registrato a Prato in data 9 luglio 1964 al n. 160, trascritto a Modena il 16 luglio 1964 al vol. 3489 n. 6425 di registro particolare.

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis ****, deceduto in data 26 agosto 2011, da parte del figlio **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto descritto al Bene 5 del presente Lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni del presente Lotto Bene 5 e Bene 6, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate da parte del tecnico dell'ufficio tecnico del Comune di Abetone, il fabbricato di cui i beni del presente Lotto fanno parte, risulta edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.7/64 del 2 aprile 1964, rilasciata a nome del signor **** Omissis ****; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Autorizzazione n.3 del 5 febbraio 2002, per rifacimento manto di copertura, presentata a nome del Condominio Uccelliera, rappresentato dall'amministratore di condominio **** Omissis ****;
-D.I.A. presentata in data 16 marzo 2006 al n. 2500 di protocollo, P.E. n.9/2006, per tinteggiatura parapetti, scuretti e balconi.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione n.7/64 del 2 aprile 1964, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- formazione di nuova unità abitativa in luogo della più ampia rimessa autorizzata, con modifica della distribuzione interna, e variazioni delle aperture; nel permesso il piano seminterrato è rappresentato da un'unica unità immobiliare, suddivisa di fatto in due unità immobiliari (Bene 5 e Bene6); risultano inoltre discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Tenuto conto che non risultano verificati i requisiti igienico sanitari, per la variazione di destinazione in abitazione, in particolare quelli relativi al rapporto areo-illuminante, per la regolarizzazione urbanistica necessita:

- la redazione pratica di sanatoria per modifiche esterne e di distribuzione interna, con ripristino dell'originaria destinazione a rimessa con incremento unità immobiliare, previo accecamento delle tubazioni esistenti nella cucina.

Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 7.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui i beni del presente Lotto fanno parte, è stato edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.7/64 del 2 aprile 1964, rilasciato a nome del signor **** Omissis ****; successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Autorizzazione n.3 del 5 febbraio 2002, per rifacimento manto di copertura, presentata a nome del Condominio Uccelliera, rappresentato dall'amministratore di condominio **** Omissis ****;

-D.I.A. presentata in data 16 marzo 2006 al n. 2500 di protocollo, P.E. n.9/2006, per tinteggiatura parapetti, scuretti e balconi.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione n.7/64 del 2 aprile 1964, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifica della distribuzione interna e variazioni delle aperture; discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Per la regolarizzazione urbanistica necessita:

- pratica di sanatoria per modifiche esterne e di distribuzione interna.

Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 6.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 584,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 974,41

L'amministrazione del condominio è tenuta dallo studio **** Omissis ****; le spese condominiali di spettanza dei beni del presente Lotto, per la gestione ordinaria dal 01/05/2024 al 30/04/2025, ammontano ad Euro 584,11.

La quota millesimale dei beni del presente Lotto è pari a 71,20/1000.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 5 del presente Lotto.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, costituente l'intero piano secondo, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, ripostiglio, w.c. con anti w.c., disimpegno, quattro camere e bagno. Completa la proprietà il magazzino di cui al Bene 8.

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.

Allegati Lotto 5:

27 - estratto mappa

28 - planimetrie

29 - visure storiche

30 - elab. planimetrico

31.1 - 31.2- doc.fotog.

32 - P.C. n.14 del 2005 (Bene 8)

33 - C.E. n.8 del 1988 (Bene 7)

34- titoli di provenienza

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

La piena proprietà sopra un fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 7 del presente Lotto.

Il fabbricato in oggetto è composto da un vano al piano terra, autorizzato con destinazione a legnaia, di fatto adibito a taverna con angolo cottura, oltre bagno ed antibagno, accessibili dalla corte comune; da due vani ad uso legnaia al piano seminterrato, accessibili dall'adiacente terreno map.83 (non oggetto di procedura esecutiva).

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

parti comuni, bene Lotto 6 al piano sottostante, bene Lotto 7 al piano sottostante, s.s.a.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

parti comuni su più lati, **** Omissis **** su più lati, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	194,00 mq	1	194,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				194,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è ubicato al piano secondo a tetto, con altezza in gronda di ml. 1,60 circa e altezza in colmo di m.3,20 circa.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	0,00 m	T
legnaia	12,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	1,96 m	S1
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 75 sub.6, di categoria A/3 cl.3 vani 10 e R.C. Euro 671,39, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 4 dicembre 1987 al n. 115/C di protocollo, in atti dal 10 aprile 2002, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferito al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.2, di cat.C/2, classe 7, mq.45, superficie catastale totale mq.39 e R.C. di Euro 169,66; in ordine alla planimetria presentata in data 6 luglio 2007 al n. PT0072586 di protocollo, quale unità afferente edificata su area di corte (originariamente rappresentata dal map.76 - bene comune non censibile fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987); e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferito al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	75	6		A3	3	10	totale 194 mq	671,39 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 75 sub.6, di cat.A/3, classe 3, vani 10 superficie catastale totale mq.194 e R.C. di Euro 671,39; in ordine alla planimetria presentata in data 4 dicembre 1987 al n. 115/C di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	76	2		C2	7	45	totale 39 mq	169,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, Sezione Censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.2, di cat.C/2, classe 7, mq.45, superficie catastale totale mq.39 e R.C. di Euro 169,66; in ordine alla planimetria presentata in data 6 luglio 2007 al n. PT0072586 di protocollo; la planimetria catastale non corrisponde esattamente con lo stato di fatto, in quanto nel locale al piano terra è stata realizzata una cucina ed servizio igienico con antibagno. L'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e tra l'altro dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti, tenuto conto che i locali ad uso legnaia al piano seminterrato hanno accesso dal terreno map.83, non oggetto di procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo e secondo a tetto, comprendente un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; presenta una struttura portante in muratura mista a pietra, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate in pietra a faccia vista, e parziale rivestimento in legno al piano secondo a tetto; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate; le scale di collegamento tra il piano primo ed il secondo piano sono rivestite in pietra serena.

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano secondo ed ultimo a tetto, presenta le seguenti finiture: pavimento in cotto nella zona giorno; parquet nelle camere; rivestimento e pavimento nel bagno principale in gress-ceramico, completo di sanitari e vasca; rivestimento e pavimento nel bagno di servizio in gress-ceramico, completo di sanitari; infissi esterni in legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno; il solaio di copertura in legno e laterizio, con rivestimento con perlinato di legno.

Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas, alloggiata nella cucina, con termosifoni in alluminio; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per l'intero fabbricato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il fabbricato presenta una struttura portante in blocchi di cemento, con tetto a capanna, facciate intonacate con parziale rivestimento in pietra; al piano terra le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate, il pavimento è in gress ceramico, il rivestimento ed il pavimento nel bagno sono in gress, completo di sanitari; gli

infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno; il solaio di copertura in legno e laterizio, con rivestimento con perlinato di legno; la taverna è dotata di angolo cottura ed un camino; non risulta dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è alimentata da un boiler elettrico, alloggiato nel bagno.

L'approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore con il fabbricato al n.c.45 (mappale 75).

I due locali al piano seminterrato sono al grezzo.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudio Maciariello di Firenze, in data 24 marzo 1990, repertorio n. 6276, registrato a Firenze in data 13 aprile 1990 al n.2995, trascritto a Pistoia il 10 aprile 1990 al n. 1845 di registro particolare.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** per atto di donazione ai rogiti del Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 13 novembre 2007, repertorio n. 112339/9328, registrato a Pistoia il 16 novembre 2007 al n. 7631 serie 1T, trascritto a Pistoia il 19 novembre 2007 al n. 6297 di registro particolare, dalla signora **** Omissis ****.

Alla detta **** Omissis **** era pervenuto per successione di **** Omissis ****, apertasi in data 14 settembre 1981, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 1982 al n. 83 vol. 976, trascritta a Pistoia il 19 luglio 1982 al n. 3099 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.6 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.6 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.6 di cat.A/3.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 76 sub.2 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 76 sub.2 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 76 sub.2 di cat.C/2.

Si rimanda a quanto descritto al Bene 7.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data

anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n.35 del 28 dicembre 1976 (non reperita);
- Concessione Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, per ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a nome **** Omissis ****;
- D.I.A. presentata in data 5 maggio 2006 al n. 3933 protocollo, P.E. n.2006/26, per rifacimento manto di copertura del fabbricato.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- unica unità abitativa, in luogo dei due appartamenti autorizzati, diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni delle aperture esterne; discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Per la regolarizzazione urbanistica necessita:

- pratica di sanatoria per realizzazione di unica unità immobiliare, con modifiche esterne e di distribuzione interna.

Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 8.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato risulta edificato per la parte semi-interrata in data anteriore al primo settembre 1967, per la parte al piano terra in virtù del Permesso di Costruire n. 14 del 3 maggio 2005, rilasciata a nome **** Omissis ****.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Permesso di Costruire n. 14 del 3 maggio 2005, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- variazione della destinazione del locale al piano terra, da legnaia a taverna, realizzazione di servizio igienico con antibagno; maggior altezza al piano terra in gronda (misurata ml.2,68 anziché ml.2,30 di progetto) ed in colmo (misurata estradosso trave ml. 3,44 - intradosso trave ml. 2,99 anziché ml.3,20 di progetto); discrasie nelle misure in pianta rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Per la regolarizzazione urbanistica necessita:

- la redazione pratica di sanatoria per il rialzamento del locale al piano terra, modifiche di distribuzione interna, con ripristino dell'originaria destinazione; previa autorizzazione del Genio Civile, idrogeologica e paesaggistica. Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 10.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il signor **** Omissis ****, in sede del sopralluogo, ha dichiarato che non risulta costituito il condominio.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con accesso sulla destra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno con antibagno, ripostiglio e terrazzo.

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.

Allegati Lotto 6:

- 35 - estratto mappa
- 36 - planimetria
- 37 - visura storica
- 38 - elab. planimetrico
- 39 - C.E. n.8 del 1988
- 40 - titoli di provenienza
- 41- doc.fotog.

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

parti comuni, Bene 7 Lotto 5 al piano superiore, bene Lotto 7, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,87 m	1
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione Censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 75 sub.4, di categoria A/3 cl.3 vani 5,5 e R.C. Euro 369,27, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 4 dicembre 1987 al n. 115/C di protocollo, in atti dal 10 aprile 2002, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferito al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	75	4		A3	3	5,5	totale mq.92, totale escluse aree scoperte 91 mq	369,27 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 75 sub.4, di cat.A/3, classe 3, vani 5,5 superficie catastale totale mq.92, totale escluse aree scoperte mq.91 e R.C. di Euro 369,27; in ordine alla planimetria presentata in data 4 dicembre 1987 al n. 115/C di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e tra l'altro dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo e secondo a tetto, comprendente un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; presenta una struttura portante in muratura mista a pietra, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate in pietra a faccia vista, e parziale rivestimento in legno al piano secondo a tetto; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti finiture: pavimento in graniglia; pavimento in gress ceramico nel ripostiglio; rivestimento e pavimento nel bagno in gress-ceramico, completo di sanitari e vasca; infissi esterni in pvc color legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno.

Impianto di riscaldamento con caldaia a GPL, ubicata nel ripostiglio, oltre stufa a pellet di proprietà dell'occupante; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per l'intero fabbricato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/09/2023
- Scadenza contratto: 01/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il bene in oggetto risulta condotto in locazione dalla signora **** Omissis ****, in virtù del contratto di locazione del 10/08/2023, registrato a Modena il 04/09/2023 al n.12712 serie 3, per la durata di anni tre (dal 10/08/2023 al 01/12/2026), canone annuo Euro 3.600,00; nel contratto di locazione viene erroneamente indicato il map.75 sub.5 anziché il giusto mappale 75 sub.4.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nata a Fiumalbo il 27 marzo 1930, apertasi in data 15 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 336 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3243 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122253/11794, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6984 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5429 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3839 di registro particolare, da parte del signor **** Omissis ****; (devolutasi, tra l'altro, in favore dei figli **** Omissis **** per la nuda proprietà e **** Omissis **** per l'usufrutto, su appartamento mappale 75 sub.4);

- successivo ricongiungimento dell'usufrutto in morte del fratello **** Omissis **** deceduto in data 13 marzo 2012.

Alla signora **** Omissis ****, detto bene, era pervenuto per successione ex lege di **** Omissis ****, apertasi in data 14 settembre 1981, denuncia registrata a Pistoia al n. 83 vol. 976, trascritta a Pistoia il giorno 19 luglio 1982 al n. 3099 di registro particolare.

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis ****, deceduta in data 15 agosto 2011, da parte del figlio **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.4 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.4 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.4 di cat.A/3.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Licenza Edilizia n.35 del 28 dicembre 1976 (non reperita);

- Concessione Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, per ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a nome **** Omissis ****;

-D.I.A. presentata in data 5 maggio 2006 al n. 3933 protocollo, P.E. n.2006/26, per rifacimento manto di copertura del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988 sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge; modifica della porta di accesso al ripostiglio, nel progetto risultava accessibile dal vano scale comune, anziché dall'ingresso dell'appartamento come rilevato; opere da non considerarsi come violazione edilizia, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, seppur menzionato nel contratto di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il signor **** Omissis ****, in sede del sopralluogo, ha dichiarato che non risulta costituito il condominio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con ingresso sulla sinistra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, tre camere, bagno e disimpegno.

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.

Allegati Lotto 7:

- 42 - estratto mappa
- 43 - planimetria
- 44 - visura storica
- 45 - elab. planimetrico
- 46 - C.E. n.8 del 1988
- 47 - titoli di provenienza
- 48 - doc.fotog.

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

parti comuni, Bene 7 Lotto 5 al piano superiore, bene Lotto 6, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione Censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 75 sub.5, di categoria A/3 cl.3 vani 5 e R.C. Euro 335,70, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 4 dicembre 1987 al n. 115/C di protocollo, in atti dal 10 aprile 2002, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferito al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	75	5		A3	3	5	totale 97 mq	335,7 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 75 sub.5, di cat.A/3, classe 3, vani 5 superficie catastale totale mq.97 e R.C. di Euro 335,70; in ordine alla planimetria presentata in data 4 dicembre 1987 al n. 115/C di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e tra l'altro dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo e secondo a tetto, comprendente un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; presenta una struttura portante in muratura mista a pietra, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate in pietra a faccia vista, e parziale rivestimento in legno al piano secondo a tetto; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti finiture: pavimento in graniglia; rivestimento e pavimento nel bagno in gress-ceramico, completo di sanitari e doccia; infissi esterni in pvc color legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento con caldaia a GPL, ubicata nel ripostiglio, oltre stufa a pellet di proprietà dell'occupante; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per l'intero fabbricato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/12/2022
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 335,00

Il bene in oggetto risulta condotto in locazione dalla signora **** Omissis ****, in virtù del contratto di locazione del 101/12/2022, registrato a Modena il 12712/2022 al n.18460 serie 3, per la durata di anni quattro (dal 01/12/2022), canone annuo Euro 4.020,00; nel contratto di locazione viene erroneamente indicato il map.75 sub.4 anziché il giusto mappale 75 sub.5.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nata a Fiumalbo il 27 marzo 1930, apertasi in data 15 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 336 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3243 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122253/11794, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6984 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5429 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3839 di registro particolare, da parte del signor **** Omissis ****; (devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis **** per la piena proprietà su appartamento mappale 75 sub.5).

Alla signora **** Omissis ****, detto bene, era pervenuto per successione ex lege di **** Omissis ****, apertasi in data 14 settembre 1981, denuncia registrata a Pistoia al n. 83 vol. 976, trascritta a Pistoia il giorno 19 luglio 1982 al n. 3099 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.5 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.5 di cat.A/3.

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.5 di cat.A/3.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Licenza Edilizia n.35 del 28 dicembre 1976 (non reperita);

- Concessione Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, per ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a nome **** Omissis ****;

-D.I.A. presentata in data 5 maggio 2006 al n. 3933 protocollo, P.E. n.2006/26, per rifacimento manto di copertura del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti nelle tolleranze di legge.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, seppur menzionato nel contratto di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il signor **** Omissis ****, in sede del sopralluogo, ha dichiarato che non risulta costituito il condominio.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

La piena proprietà sopra un fabbricato bifamiliare, nel quale viene svolta attività di B&B a conduzione familiare, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.47-49, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, corredato di resede esclusivo sui quattro lati; costituito da:

- un appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo;
- un appartamento distribuito sui piani terra, secondo e seminterrato, composto da ingresso, tre vani, cucina, oltre servizi e terrazzo al piano terra; da disimpegno, ripostiglio e quattro camere con bagno al piano secondo; da un vano pluriuso, due ripostigli, bagno, disimpegno e locali tecnici al piano seminterrato.

I piani risultano collegati tra loro da vano scale comune ai due appartamenti.
Completa la proprietà il vano ad uso rimessa, descritto al successivo Bene 12.

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.

Allegati Lotto 8:

- 49 - estratto mappa
- 50 - planimetrie
- 51 - visure storiche
- 52 - elab. planimetrico
- 53 - CILA 2018-127
- 54 - titoli di provenienza
- 55 - doc.fotog.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

La piena proprietà sopra un vano ad uso rimessa ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; elevato di un solo piano, in parte contro terra, accessibile dalla corte dell'adiacente fabbricato mappale 72 (Bene 11).

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

corte comune su più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà fabbricato mappale 75, s.s.a.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

corte comune su tre lati, Bene 11, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	1
Abitazione	260,00 mq	294,00 mq	1	294,00 mq	0,00 m	T-2-S1
Totale superficie convenzionale:				404,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				404,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali al piano seminterrato con altezza di ml.2,57; i locali al Piano terra con altezza di ml.2,80; i locali al piano secondo a tetto con altezza in gronda di ml.2,28 ed in colmo con altezza di ml.3,02.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	16,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,34 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione Censuaria A Abetone, esattamente intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali:

- 72 sub.4, di categoria A/7 cl.1 vani 6,0 e R.C. Euro 712,71, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 15 maggio 2018 al n. PT0021980 di protocollo, per divisione del mappale 72, di cat.A/10 classe unica, vani 21,5 e rendita Euro 10.382,07, per variazione nel classamento del 26 febbraio 2018 Pratica n.PT0010858 (già di cat. B/1 classe unica, mc 1.352 rendita Euro 2.793,00);
- 72 sub.7, di categoria A/7 cl.1 vani 13 e rendita Euro 1.544,21, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 30 gennaio 2019 protocollo n. PT0003882, per fusione dei mappali 72 sub.3 (di cat.A/10) e 72 sub.5 (di cat.A/3), a loro volta derivati dalla divisione del mappale 72, con variazione del 14 maggio 2018 protocollo n. PT0021980.

Per variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, il mappale 72, di cat. B/1 classe unica, mc 1.352 rendita Euro 2.793,00, viene trasferito dal Comune di Abetone A012 al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A; a suo tempo denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone con variazione del 25 novembre 2010 protocollo n. PT0130868, per variazione della destinazione da civile abitazione a caserma; il mappale 72, già di cat.A/3 classe 3 vani 15, risulta in atti fin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

L'attuale intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 71, di categoria C/6 cl.6, consistenza mq.16, superficie catastale mq.20 e R.C. Euro 34,71 a seguito

della planimetria registrata in data 8 marzo 1967 protocollo n.44, datata 14 maggio 1965; con scannerizzazione associata in atti in data 8 novembre 2024 protocollo n. PT0063702 su istanza n. PT63684/24.

Con variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proviene dal Comune di Abetone A012 viene trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	72	4		A7	1	6	totale mq.114, totale escluse aree scoperte 110 mq	712,71 €	1	
A	6	72	7		A7	1	13,0	totale mq.296; totale escluse aree scoperte 294 mq	1554,21 €	S1-T-2	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il fabbricato in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali:

- 72 sub.4, di cat.A/7, classe 1, vani 6 superficie catastale totale mq.114, totale escluse aree scoperte mq.110 e R.C. di Euro 712,71; in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 15 maggio 2018 al n. PT0021980 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto
- 72 sub.7, di cat.A/7, classe 1, vani 13 superficie catastale totale mq.296, totale escluse aree scoperte mq.294 e R.C. di Euro 1554,21; in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 31 gennaio 2019 al n. PT0003882 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	71			C6	6	16	totale mq.20 mq	34,71 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 71, di cat.C/6, classe 6, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.20 e R.C. di Euro 34,71; in ordine alla planimetria registrata in data 8 marzo 1967 protocollo n.44, datata 14 maggio 1965; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato, in particolare risultanti dall'elaborato planimetrico presentato in data 31 gennaio 2019 protocollo n. PT0003882, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali:

- 72 sub.1, corte comune ai mappali 72 sub.4 e 72 sub.7;
- 72 sub.2, scale e corridoio comuni ai mappali 72 sub.4 e 72 sub.7;
- 72 sub.6, stanza termica comune ai mappali 72 sub.4 e 72 sub.7.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Il fabbricato in oggetto, si eleva sui piani seminterrato, terra, primo e secondo a tetto, presenta una struttura portante in muratura mista a pietra, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate in parte a pietra a faccia

vista ed in parte intonacate e tinteggiate; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne dell'appartamento map. 72 sub.7 risultano di buona qualità, pavimenti in gress; rivestimento e pavimento nei bagni in gress-ceramico, completo di sanitari e doccia; infissi esterni in legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno; le finiture dell'appartamento map.72 sub.4 risultano datate, pavimenti in parte in graniglia in parte in marmette di graniglia.

Impianto di riscaldamento: nell'appartamento map. 72 sub.7 a pellet, nell'appartamento map.72 sub.4 a Gas; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per entrambi gli appartamenti.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

La rimessa è formata da una struttura portante in blocchi di cemento, con copertura piana, pareti esterne e interne intonacate, con presenza di umidità di risalita, portoncino d'ingresso in metallo; la dimensione, altezza e collocazione del vano ne limita l'utilizzo a rimessaggio.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

L'immobile risulta occupato dal debitore con il proprio coniuge, nel quale svolgono l'attività di B&B, precisando che hanno la residenza nell'appartamento map.72 sub.4.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare, da parte del signor **** Omissis ****; (devolutasi, tra l'altro, in favore dei figli **** Omissis ****, la quota di 1/2 di piena proprietà e di 1/2 di nuda proprietà, e **** Omissis **** per l'usufrutto di 1/2, su fabbricato mappale 72).

- successivo ricongiungimento dell'usufrutto in morte del fratello **** Omissis **** deceduto in data 13 marzo 2012.

Al signor **** Omissis **** era pervenuto per titoli anteriori al 1974.

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis ****, deceduto in data 26 agosto 2011, da parte del figlio **** Omissis ****.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 11.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 72 sub.4 di cat. A/7 e 72 sub.7 di cat.A/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 72 sub.4 di cat. A/7 e 72 sub.7 di cat.A/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 72 sub.4 di cat. A/7 e 72 sub.7 di cat.A/7.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 71 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 71 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 71 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto descritto al Bene 11 del presente Lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Si rimanda a quanto descritto al Bene 11 del presente Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n.15/82 del 17 luglio 1982 e successiva variante n.24/84 del 14 maggio 1984, per ristrutturazione e ampliamento Caserma dei Carabinieri;

- D.I.A. presentata in data 20 novembre 2004 al n. 8646 di protocollo, P.E. n.2004/19, per adeguamento alle norme antincendio;

- D.I.A. presentata in data 3 dicembre 2007 al n. 10180 di protocollo, P.E. n.2007/124, per costruzione canna fumaria;

- D.I.A. presentata in data 8 agosto 2008 al n. 7980 di protocollo, P.E. n.2008/54, per installazione fossa Imhoff;

- Attestazione di agibilità presentata in data 20 aprile 2011 al n. 2642 di protocollo, P.E. n.2011/35, relativa al fabbricato destinato a "Caserma dei Carabinieri";

- Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria presentata in data 29 ottobre 2010 al n. 7306 di protocollo, P.E. n.2010/134, per rifacimento intonaco, sostituzione sanitari nel bagno e sostituzione di porte interne;

- CILA ai sensi dell' art. 136 L.R. n.65/2014, presentata in data 24 dicembre 2018 al n. 15431 di protocollo, P.E. n. 2018/127, per opere di manutenzione straordinaria; nella relazione tecnica allegata, viene precisato quanto segue:

- * lo statile in oggetto è stato costruito nel 1954, come fabbricato bifamiliare;

- * nel 1962 è stato adibito a Caserma dei Carabinieri;

- * con i lavori di ristrutturazione ed ampliamento con C.E. n.15/82 e variante n.28/84, furono pagati gli oneri di urbanizzazione come edificio residenziale.

- Attestazione di agibilità presentata in data 24 ottobre 2019 al n. 170175 di protocollo, relativa al fabbricato individuato dai mappali 72 sub.4 e 72 sub.7, con destinazione abitativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla CILA P.E. n. 2018/127, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge e lieve traslazione di partizioni interne; opere da non considerarsi come violazione edilizia, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, non è stato reperito alcun atto amministrativo, pertanto si rimanda alla planimetria catastale registrata in data 8 marzo 1967, datata 14 maggio 1965.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario il bene trova sostanzialmente corrispondenza con la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il signor **** Omissis ****, in sede del sopralluogo, ha dichiarato che non risulta costituito il condominio.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un posto auto coperto al piano interrato, sul lato destro nella parte terminale della rampa di accesso.

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.

Allegati Lotto 9:

56 - estratto mappa

57 - planimetria

58 - visura storica

59 - doc.fotog.

60 - C.E. n. 28 del 1978

61 - titoli di provenienza

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

terrapieno su due lati, rampa comune, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 126 sub.6, di categoria C/6 cl.6, consistenza mq.15, superficie catastale mq.16 e R.C. Euro 32,54 a seguito della planimetria presentata in data 8 febbraio 1979 al n. 56 di protocollo, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	126	6		C6	6	15	totale 16 mq	32,54 €	S1	

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 126 sub.6, di cat.C/6, classe 6, consistenza mq.15, superficie catastale totale mq.16 e R.C. di Euro 32,54; in ordine alla planimetria presentata in data 8 febbraio 1979 protocollo n.56; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto ed identifica quanto in oggetto, si precisa che nella planimetria non è indicata l'altezza interna.

L'intero piano interrato, destinato a rimesse, ricade in parte anche sull'adiacente mappale 124, come si evince dall'estratto di mappa del Catasto Terreni.

L'eventuale aggiornamento catastale per modifica identificativo farà carico all'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù di passo costituita con atto Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 7 luglio 1973, repertorio n. 54301/3441, registrato a Modena il 25 luglio 1973 al n.3888, trascritto a Modena il 2 agosto 1973 al n. 9742 di registro particolare; le servitù e patti di cui all'atto Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 12 agosto 1979, repertorio n. 63243/5239, trascritto a Pistoia il 3 settembre 1979 al n. 2871 di registro particolare, con il quale il terreno soprastante i garages, escluso il map.162 condominiale, rimane di proprietà del venditore signor **** Omissis ****, con servitù di passo con ogni mezzo a favore di **** Omissis **** ed altri; lo stesso

ASTE GIUDIZIARIE®
venditore non ha assunto responsabilità per eventuali infiltrazioni, anche future, nei locali ad uso garage.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ASTE GIUDIZIARIE®
Le pareti contro-terra ed il solaio di copertura dell'immobile di cui è parte il posto auto, è formata da una struttura in cemento armato, il pavimento è il massetto di cls, l'apertura di accesso condominiale sulla strada è dotata di saracinesca avvolgibile in metallo.

L'illuminazione del piano interrato, adibito a rimesse, avviene dal contatore condominiale.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del signor **** Omissis ****, nato a Abetone il 30 agosto 1963, apertasi in data 13 marzo 2012, denuncia registrata a Pistoia il 28 settembre 2012 al n. 1228 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 8 novembre 2012 al n. 5796 di registro particolare; con accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 26 novembre 2012 al n. 6144 di registro particolare;(devolutasi per legge in favore del fratello **** Omissis ****, nata a San Marcello Pistoiese il 28 luglio 1956, tra altri beni la piena proprietà su posto auto mappale 126 sub.6).

- atto di divisione ai rogiti del Notaio Antonio Marrese di Pistoia, in data 14 novembre 2012, repertorio n. 125144/12367, trascritto a Pistoia il 26 novembre 2012 al n. 6143 di registro particolare; con il quale i signori **** Omissis **** procedono alla divisione dei beni ereditati con assegnazione tra altri beni a **** Omissis ****, la piena proprietà su posto auto mappale 126 sub.6.

Al signor **** Omissis **** era pervenuto per successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol.



9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; (devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis ****, tra altri beni la piena proprietà su posto auto mappale 126 sub.6.)

Al signor **** Omissis **** era pervenuto per acquisto del terreno con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 7 luglio 1973, repertorio n. 54301/3441, registrato a Modena il 25 luglio 1973 al n.3888, trascritto a Modena il 2 agosto 1973 al n. 9742 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato in oggetto, risulta edificato in virtù della Concessione Edilizia n.22/76 del 31 luglio 1976 e successiva variante n.28/78 del 23 ottobre 1978.

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.

Da un confronto con le tavole grafiche allegate alla variante n.28/78, il bene in oggetto risulta difforme per consistenza altezza e dislocazione all'interno del lotto in cui è stato edificato.

In ragione di ciò, considerata l'incertezza del rilascio di tutte le autorizzazioni che si renderebbero necessarie per la sanatoria urbanistica delle difformità riscontrate, fra cui l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e del vincolo paesaggistico, nonché l'autorizzazione sismica di competenza del Genio Civile per le opere strutturali, si reputa più verosimile la necessità di ricorrere all'applicazione dell'art. 206 bis della L.R. 65/2014 per cui, tenuto conto che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

La spesa per la pratica di Sanatoria e/o certificazione di commerciabilità, comprensiva di sanzioni e onorario tecnico, viene stimata in Euro 12.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un garage al piano interrato, l'ultimo sulla destra per chi percorre la rampa di accesso.

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.

Allegati Lotto 10:

62 - estratto mappa

63 - planimetria

64 - visura storica

65 - doc.fotog.

60 - C.E. n. 28 del 1978 (vedere Lotto 9)

61 - titoli di provenienza (vedere Lotto 9)

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

rampa comune, terrapieno, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 126 sub.7, di categoria C/6 cl.6, consistenza mq.13, superficie catastale mq.16 e R.C. Euro 28,20 a seguito della planimetria presentata in data 8 febbraio 1979 al n. 57 di protocollo, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

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

A	6	126	7		C6	6	13	totale 16 mq	28,2 €	S1	
---	---	-----	---	--	----	---	----	--------------	--------	----	--

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 126 sub.7, di cat.C/6, classe 6, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.16 e R.C. di Euro 28,20; in ordine alla planimetria presentata in data 8 febbraio 1979 protocollo n.57; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto ed identifica quanto in oggetto, si precisa che nella planimetria non è indicata l'altezza interna.

L'intero piano interrato, destinato a rimesse, ricade in parte anche sull'adiacente mappale 124, come si evince dall'estratto di mappa del Catasto Terreni.

L'eventuale aggiornamento catastale per modifica identificativo farà carico all'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù di passo costituita con atto Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 7 luglio 1973, repertorio n. 54301/3441, registrato a Modena il 25 luglio 1973 al n.3888, trascritto a Modena il 2 agosto 1973 al n. 9742 di

registro particolare; le servitù e patti di cui all' atto Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 12 agosto 1979, repertorio n. 63243/5239, trascritto a Pistoia il 3 settembre 1979 al n. 2871 di registro particolare, con il quale il terreno soprastante i garages, escluso il map.162 condominiale, rimane di proprietà del venditore signor **** Omissis ****, con servitù di passo con ogni mezzo a favore di **** Omissis **** ed altri; lo stesso venditore non ha assunto responsabilità per eventuali infiltrazioni, anche future, nei locali ad uso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le pareti contro-terra ed il solaio di copertura dell'immobile di cui è parte il garage, è formata da una struttura in cemento armato, con pavimento in massetto di cls; l'ingresso del garage è dotato di serranda metallica con battuta interna. L'apertura di accesso condominiale sulla strada è dotata di saracinesca avvolgibile in metallo. L'illuminazione del piano interrato, adibito a rimesse, avviene dal contatore condominiale.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare, da parte del signor **** Omissis ****;(devolutasi, tra l'altro, in favore dei figli **** Omissis ****, la quota di 1/2 di piena proprietà e di 1/2 di nuda proprietà, e **** Omissis **** per l'usufrutto di 1/2, su fabbricato mappale 126 sub.7).

- successivo ricongiungimento dell'usufrutto in morte del fratello **** Omissis **** deceduto in data 13 marzo 2012.

Al signor **** Omissis **** era pervenuto per acquisto del terreno con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 7 luglio 1973, repertorio n. 54301/3441, registrato a Modena il 25 luglio 1973 al n.3888, trascritto a Modena il 2 agosto 1973 al n. 9742 di registro particolare.

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis ****, deceduto in data 26 agosto 2011, da parte del figlio **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/10/2023
Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/03/2024
Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/07/2024
Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato in oggetto, risulta edificato in virtù della Concessione Edilizia n.22/76 del 31 luglio 1976 e successiva variante n.28/78 del 23 ottobre 1978.

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.

Da un confronto con le tavole grafiche allegate alla variante n.28/78, il bene in oggetto risulta difforme per consistenza e dislocazione all'interno del lotto in cui è stato edificato.

In ragione di ciò, considerata l'incertezza del rilascio di tutte le autorizzazioni che si renderebbero necessarie per la sanatoria urbanistica delle difformità riscontrate, fra cui l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e del vincolo paesaggistico, nonché l'autorizzazione sismica di competenza del Genio Civile per le opere strutturali, si reputa più verosimile la necessità di ricorrere all'applicazione dell'art. 206 bis della L.R. 65/2014 per cui, tenuto conto che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

La spesa per la pratica di Sanatoria, comprensiva della sanzione e onorario tecnico, viene stimata in Euro 12.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra un garage elevato di un solo piano parzialmente contro-terra, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera.

Il garage è costituito da un ampio vano, con tre aperture che consentono l'accesso al sottoscala annesso all'adiacente fabbricato denominato "Condominio Stambecco" nn.cc.86-88.

Il garage è corredato di resede esclusivo antistante ed area di pertinenza retrostante.

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.

Allegati Lotto 11:

66 - estratto mappa

67 - planimetria

68 - visura storica

69 - doc.fotog.

70 - C.E. n. 7 del 1980

71 - titolo di provenienza

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

Via Uccelliera, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	251,00 mq	276,00 mq	1	276,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				276,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				276,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 137, di categoria C/6 cl.5, consistenza mq.251, superficie catastale mq.276 e R.C. Euro 466,67 a seguito della planimetria presentata di variazione presentata in data 1 dicembre 1998 al n. 67 di protocollo, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

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

A	6	137			C6	5	251	totale 276 mq	466,67 €	T	
---	---	-----	--	--	----	---	-----	------------------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 137, di cat.C/6, classe 5, consistenza mq.251, superficie catastale totale mq.276 e R.C. di Euro 466,67; in ordine alla planimetria presentata in data 1 dicembre 1998 al n. 67 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato, si precisa che nella planimetria non sono riportati i pilastri interni e le aperture sulla sinistra che danno accesso al sottoscala del fabbricato di altrui proprietà.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario, successivamente alla regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione, sono presenti infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage ha una struttura portante in cemento armato, di forma rettangolare suddivisa in tre luci di campata con travi ricalate e quattro pilastri che ricadono all'interno dell'area del garage; il pavimento è in massetto di cls, la copertura consiste in un lastrico solare con guaina. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro, l'ingresso del garage è dotato di saracinesca avvolgibile in metallo.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** per atto di compravendita Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 9 febbraio 1993, repertorio n. 5822/877, trascritto a Pistoia il giorno 8 marzo 1993 al n. 1075 di registro particolare; per acquisto di piccolo locale ad uso deposito con annessa corte esclusiva, mappali 177 sub.1 (deposito) e 137 (corte).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 137 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 137 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 137 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il complesso di cui fa parte il fabbricato in oggetto, risulta edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.22/78 del 30 agosto 1978, per la costruzione di edificio multi-residenziale (Lotto n.3) in base alla Lottizzazione convenzionata con il Comune di Abetone, con atto del 25 giugno 1977 rep.192;
- successive varianti n.3/80 del 12 gennaio 1980; n.5/80 del 1980 e n. 16/81 del 6 giugno 1981.

La costruzione del bene in oggetto è avvenuta in virtù della Concessione Edilizia n.7/80 del 13 marzo 1980, per la costruzione di garage interrati.

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.

Da un confronto con le tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n.7/80, per il bene in oggetto risulta difforme per consistenza, altezza e modifiche di prospetto, più precisamente:

- stato di rilievo: pianta rettangolare, larghezza ml.14,09; profondità ml. 18,00; altezza utile ml.3,20;
- dimensioni di progetto: larghezza compreso muratura esterna ml.14,70; profondità compreso muratura esterna ml.8,40; altezza utile ml.2,50;

inoltre sul prospetto in fregio alla pubblica via risultano due finestre non autorizzate.

In ragione di ciò, considerata l'incertezza del rilascio di tutte le autorizzazioni che si renderebbero necessarie per la sanatoria urbanistica delle difformità riscontrate, fra cui l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e del vincolo paesaggistico, nonché l'autorizzazione sismica di competenza del Genio Civile per le opere strutturali, si reputa più verosimile la necessità di ricorrere all'applicazione dell'art. 206 bis della L.R. 65/2014 per cui, tenuto conto che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera

realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

Per la regolarità urbanistica dell'immobile la scrivente ritiene opportuno applicare un deprezzamento del bene pari al 50%, tenuto conto dell'ampliamento realizzato e di quanto sopra descritto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.86; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno.

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.

- 72 - estratto mappa
- 73 - planimetria
- 74 - visura storica
- 75 - doc.fotog.
- 76 - D.I.A. n.2008/75
- 71 - titolo di provenienza (vedere Lotto 11)

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

parti condominiali, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile rilevata, allo stato grezzo: ml.2,67

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 177 sub.22, di categoria C/2 cl.1, consistenza mq.28, superficie catastale mq.36 e R.C. Euro 39,04 a seguito della planimetria presentata di variazione presentata in data 1 dicembre 1998 al n. 67 di protocollo, per divisione dei mappali 177 sub.1 e 137, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	177	22		C2	1	28	totale 36 mq	39,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 177 sub.22, di cat.C/2, classe 1, consistenza mq.28, superficie catastale totale mq.36 e R.C. di Euro 39,04; in ordine alla planimetria presentata in data 1 dicembre 1998 al n. 67 di protocollo; la planimetria catastale individua il bene in oggetto ma non corrisponde con lo stato dei luoghi, per la destinazione, mancanza delle partizioni interne e modifica delle aperture.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario ad avvenuta ultimazione dei lavori e regolarizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta allo stato grezzo privo di impianti e finiture, la porta di ingresso è in legno.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** per atto di compravendita Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 9 febbraio 1993, repertorio n. 5822/877, trascritto a Pistoia il giorno 8 marzo 1993 al n. 1075 di registro particolare; per acquisto di piccolo locale ad uso deposito con annessa corte esclusiva, mappali 177 sub.1 (deposito) e 137 (corte).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 177 sub.22 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 177 sub.22 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 177 sub.22 di cat.C/2.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato in oggetto, risulta edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.22/78 del 30 agosto 1978, per la costruzione di edificio multi-residenziale (Lotto n.3) in base alla Lottizzazione convenzionata con il Comune di Abetone, con atto del 25 giugno 1977 rep.192;
 - successive varianti n.3/80 del 12 gennaio 1980; n.5/80 del 1980 e n. 16/81 del 6 giugno 1981;
 - D.I.A. presentata in data 18 luglio 2003 al n. 5314 di protocollo, P.E. n.2003/90, per sostituzione del rivestimento degli scalini esterni condominiali;
- per il bene in oggetto risulta presentata in data 18 ottobre 2008 D.I.A. al n. 9954 di protocollo, P.E. n.2008/75, per realizzazione di mini appartamento, tramite cambio d'uso e apertura di finestra, con Autorizzazione Paesaggistica del 15 dicembre 2008; Autorizzazione del Genio Civile n.33250/A del 29 giugno 2009; successiva comunicazione di inizio lavori presentata in data 11 settembre 2009 protocollo n. 7212.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla D.I.A. P.E. n.2008/75, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge, tenuto conto che risulta allo stato grezzo.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

- S.C.I.A. per ultimazione dei lavori, previo pagamento della sanzione per mancata comunicazione della parziale fine lavori nei tre anni di validità della suddetta D.I.A., costo stimato compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa, onorari professionali ed aggiornamento catastale, Euro 5.000,00 circa.
- Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 270,00

L'amministrazione del condominio è tenuta dallo società ##AMI di Nizzi Alessio e Santi Margherita e C. sas" con sede in Fiumalbo, Via Giardini nn.178/180; le spese condominiali di spettanza del bene in oggetto, per l'anno in corso ed il saldo dell'anno precedente ammontano ad Euro 270,00 circa; la quota millesimale è pari a 12,740/1000.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.88; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno, corredato da piccola corte esclusiva.

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.

Allegati Lotto 13:

77 - estratto mappa

78 - planimetria

79 - visura storica

80 - doc.fotog.

81 - D.I.A. n.2008/75

11 - titolo di provenienza (vedere Lotto 2)

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

parti condominiali, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile rilevata, allo stato grezzo: ml.2,66.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali graffati 177 sub.10 e 185, di categoria C/6 cl.6, consistenza mq.28, superficie catastale mq.36 e R.C. Euro 60,74 a seguito della planimetria presentata di variazione presentata in data 23 novembre 1983 al n. 266 di protocollo, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	177	10		C6	6	28	totale 36 mq	60,74 €	T	185

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali graffati 177 sub.10 e 185, di cat.C/6, classe 6, consistenza mq.28, superficie catastale totale mq.36 e R.C. di Euro 60,74; in ordine alla planimetria presentata in data 23 novembre 1983 al n. 266 di protocollo; la planimetria catastale individua in bene in oggetto ma non corrisponde con lo stato trattandosi di monolocale allo stato grezzo, con partizioni interne.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario ad avvenuta ultimazione dei lavori e regolarizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta allo stato grezzo privo di impianti e finiture, la porta di ingresso è in legno.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare;(devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis ****, la piena proprietà sui mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6).

Al signor **** Omissis **** era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Caponnetto in data 28 gennaio 1977, registrato a Pistoia il 17 febbraio 1977 al n. 643, trascritto a Pistoia il 23 febbraio 1977 al n. 541 di registro particolare; per acquisto del terreno mappali: 129 (che ha dato origine al map.177) e

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato in oggetto, risulta edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.22/78 del 30 agosto 1978, per la costruzione di edificio multi-residenziale (Lotto n.3) in base alla Lottizzazione convenzionata con il Comune di Abetone, con atto del 25 giugno 1977 rep.192;
 - successive varianti n.3/80 del 12 gennaio 1980; n.5/80 del 1980 e n. 16/81 del 6 giugno 1981;
 - D.I.A. presentata in data 18 luglio 2003 al n. 5314 di protocollo, P.E. n.2003/90, per sostituzione del rivestimento degli scalini esterni condominiali;
- per il bene in oggetto risulta presentata in data 29 settembre 2008 D.I.A. al n. 9267 di protocollo, P.E. n.2008/61, per realizzazione di mini appartamento, tramite cambio d'uso, con comunicazione di inizio lavori presentata in data 15 settembre 2008 protocollo n. 7213.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla D.I.A. P.E. n.2008/61, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge, tenuto

conto che risulta allo stato grezzo.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

- S.C.I.A. per ultimazione dei lavori, previo pagamento della sanzione per mancata comunicazione della parziale fine lavori nei tre anni di validità della suddetta D.I.A., costo stimato compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa, onorari professionali ed aggiornamento catastale, Euro 4.500,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

L'amministrazione del condominio è tenuta dalla società ##AMI di Nizzi Alessio e Santi Margherita e C. sas" con sede in Fiumalbo, Via Giardini nn.178/180; le spese condominiali di spettanza del bene in oggetto, per l'anno in corso ed il saldo dell'anno precedente ammontano ad Euro 200,00 circa; la quota millesimale è pari a 12,640/1000.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; detta porzione più precisamente in un vano destinato a scannafosso al piano seminterrato, quale intercapedine realizzata tra il muro perimetrale dell'edificio e il terreno circostante; detto vano risulta accessibile dalla terrazza esclusiva a mezzo di piccola apertura di circa cm.60 x cm.60, tra l'altro non facilmente accessibile per il dislivello esistente tra l'apertura ed il terreno roccioso in pendio presente all'interno del detto vano.

Il bene in oggetto risulta accessibile, dalla via pubblica, attraverso altrui proprietà.

Risultano annessi in proprietà esclusiva una terrazza antistante ed una corte su due lati.

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.

Allegati Lotto 14:

82 - estratto mappa

83 - planimetria

84 - visura storica

85 - doc.fotog.

11 - titolo di provenienza (vedere Lotto 2)

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

Via Uccelliera,, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
scannafosso	43,00 mq	47,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	S1
terrazza	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	T
resede	150,00 mq	150,00 mq	0,1	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il vano catastalmente rappresentato come cantina, in realtà è occupato da terreno roccioso, pertanto non computato nella superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali graffati 177 sub.19, 178 sub.4 e 129, di categoria C/6 cl.6, consistenza mq.46, superficie catastale

mq.68 e R.C. Euro 99,78 a seguito della planimetria presentata in data 23 novembre 1983 al n. 249 di protocollo, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	6	177	19		C6	6	46	totale 68 mq	99,78 €	T	178 sub.4 e 129	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A ABETONE, Sezione Urbana A, in foglio 6 dai mappali graffati: 177 sub.19, 178 sub.4 e 129, di cat.C/6, classe 6, consistenza mq.46, superficie catastale totale mq.68 e R.C. di Euro 99,78; in ordine alla planimetria presentata in data 23 novembre 1983 protocollo n.249; la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto, trattasi di vano scannafosso con terreno roccioso in pendio, corredato di antistante terrazza e terreno di pertinenza su due lati.

L'eventuale aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù di passo costituita con atto Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 7 luglio 1973, repertorio n. 54301/3441, registrato a Modena il 25 luglio 1973 al n.3888, trascritto a Modena il 2 agosto 1973 al n. 9742 di registro particolare; le servitù e patti di cui all'atto Notaio Alvaro Bagatti di Modena in data 12 agosto 1979, repertorio n. 63243/5239, trascritto a Pistoia il 3 settembre 1979 al n. 2871 di registro particolare, con il quale il terreno soprastante i garages, escluso il map.162 condominiale, rimane di proprietà del venditore signor **** Omissis ****, con servitù di passo con ogni mezzo a favore di **** Omissis **** ed altri; lo stesso venditore non ha assunto responsabilità per eventuali infiltrazioni, anche future, nei locali ad uso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta allo stato grezzo privo di impianti e finiture, di fatto destinato a scannafosso con accesso da una piccola apertura, la terrazza antistante risulta impermeabilizzata e priva di pavimento.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:

-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare;(devolutasi, tra l'altro, in favore del figlio **** Omissis ****, la piena proprietà sui mappali graffiati 177 sub.19, 129 e 178 sub.4 di cat.C/6).

Al signor **** Omissis **** era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Caponnetto in data 28 gennaio 1977, registrato a Pistoia il 17 febbraio 1977 al n. 643, trascritto a Pistoia il 23 febbraio 1977 al n. 541 di registro particolare; per acquisto del terreno mappali: 129 (che ha dato origine ai mapp.177 e 178) ed altri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 129, 177 sub.19 e 178 sub.4 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 129, 177 sub.19 e 178 sub.4 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffati 129, 177 sub.19 e 178 sub.4 di cat.C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato in oggetto, risulta edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.22/78 del 30 agosto 1978, per la costruzione di edificio multi-residenziale (Lotto n.3) in base alla Lottizzazione convenzionata con il Comune di Abetone, con atto del 25 giugno 1977 rep.192;
- successive varianti n.3/80 del 12 gennaio 1980; n.5/80 del 1980 e n. 16/81 del 6 giugno 1981;
- Concessione Edilizia n.7/80 del 13 marzo 1980, per la costruzione di due garage interrati.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate ai sopra citati titoli edilizi, si precisa quanto segue:

- lo scannafosso non risulta rappresentato nei grafici di progetto;

- la terrazza risulta legittimata dalla Concessione Edilizia n.7/80 del 13 marzo 1980, quale copertura del garage sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via; e successiva Concessione a Sanatoria n. 74 del 4 giugno 2001, per modifiche esterne ai garage.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione del condominio è tenuta dallo società ##AMI di Nizzi Alessio e Santi Margherita e C. sas" con sede in Fiumalbo, Via Giardini nn.178/180, con la precisazione che al bene in oggetto non risulta attribuita la quota millesimale.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

DESCRIZIONE

La quota di 1/2 di piena proprietà sopra una cabina elettrica ubicata in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; la cabina costituita da un unico vano con tre lati contro-terra, si eleva di un piano e risulta corredata di un piccolo rese antistante; realizzata a seguito del piano di lottizzazione e gestita da Enel Distribuzione Spa, per la fornitura di energia elettrica ai fabbricati della zona.

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.

Allegati Lotto 15:

86 - estratto mappa

87 - planimetria

88 - visura catastale

89 - doc.fotog.

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Abetone Cutigliano.

CONFINI

Via Uccelliera, **** Omissis ****, S.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cabina elettrica	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), sezione censuaria A Abetone, intestato ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 176 di categoria D/7 e R.C. Euro 185,92 a seguito della planimetria presentata in data 23 novembre 1983 al n. 268 di protocollo, e successiva variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 16 gennaio 2017, ai sensi della L.R. n.35 del 10 giugno 2016, proveniente dal Comune di Abetone A012, e trasferita al Comune di Abetone Cutigliano Sezione A Abetone M376A.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	176			D7				185,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376A), Sezione Censuaria A Abetone, intestato ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno, distinto in Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 176 di categoria D/7 e R.C. Euro 185,92 a seguito della planimetria presentata in data 23 novembre 1983 al n. 268 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 ottobre 2024, alla presenza del debitore e del custode giudiziario, con ricognizione visiva esterna, in quanto la cabina è gestita da Enel Distribuzione Spa; in proposito il signor **** Omissis **** ha precisato che l'eventuale cessione a Enel Distribuzione Spa, potrà avvenire esclusivamente a titolo gratuito.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono, in proposito si precisa che le attrezzature del locale cabina, i macchinari e di quant'altro nella cabina infisso ed installato, risultano di proprietà di Enel Distribuzione Spa; la cabina è funzionale all'alimentazione elettrica della zona.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La cabina è utilizzata e gestita da ENEL.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Basamento di fondazione per cabina elettrica in c.a. in calcestruzzo armato vibrato, di tipo gettato in opera. Struttura della cabina elettrica di distribuzione MT/BT in c.a., in parte seminterrata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è utilizzato da Enel Distribuzione Spa, per la fornitura di energia elettrica ai fabbricati della zona.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto, per la quota di 1/2, al signor **** Omissis **** con i seguenti titoli:
-successione del padre **** Omissis ****, nato a Fiumalbo il 1 aprile 1929, apertasi in data 26 agosto 2011, denuncia registrata a Pistoia il 12 marzo 2012 al n. 337 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 15 giugno 2012 al

n. 3244 di registro particolare; regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 21 ottobre 2011, repertorio n. 122254/11795, registrato a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 6985 serie 1T, trascritto a Pistoia il 7 novembre 2011 al n. 5430 di registro particolare; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 10 giugno 2021 al n. 3840 di registro particolare, da parte dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;(devolutasi, tra l'altro, in favore dei figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà sul mappale 176 di cat.D/7);

-successione del signor **** Omissis ****, nato a Abetone il 30 agosto 1963, apertasi in data 13 marzo 2012, denuncia registrata a Pistoia il 28 settembre 2012 al n. 1228 vol. 9990, trascritta a Pistoia il giorno 8 novembre 2012 al n. 5796 di registro particolare; con accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia il 26 novembre 2012 al n. 6144 di registro particolare;(devolutasi per legge in favore del fratello **** Omissis ****, tra altri beni la quota di 1/3 di piena proprietà sul map.176 di cat.D/7).

Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del signor **** Omissis **** deceduto in data 26 agosto 2011, da parte del figlio **** Omissis ****.

Al signor **** Omissis **** era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Caponnetto in data 28 gennaio 1977, registrato a Pistoia il 17 febbraio 1977 al n. 643, trascritto a Pistoia il 23 febbraio 1977 al n. 541 di registro particolare, per acquisto del terreno mappale 129 (che ha dato origine al map.176) ed altri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 176 di cat.D/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 176 di cat.D/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 176 di cat.D/7.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T
- **Bene N° 22** - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, al piano secondo, sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo; corredato inoltre da un vano ad uso cantina ed un vano ad uso centrale termica al piano terra e da due vani ad uso soffitta al piano terzo-sottotetto, accessibili dal vano scale comune mediante la soffitta di cui al Bene 22. Completano la proprietà il garage di cui al Bene 21 e due vani ad uso soffitta di cui al Bene 22.

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.

Allegati Lotto 16:

- 91 - estratto mappa
- 92 - planimetrie – elab.plan.
- 93 – visure storiche
- 94 – doc. fotog.
- 95 – Conc. Sanatoria n-697 del 2010
- 96 – titoli di provenienza
- 97 – ispezioni ipotecarie

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, Via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in una autorimessa al piano terra, adiacente il fabbricato in estremità sud-ovest; composta da un vano oltre

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° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in due locali ad uso soffitta con disimpegno posti al piano terzo sottotetto, sulla sinistra per chi arriva al piano dal vano scala comune.

Il disimpegno consente l'accesso ai locali soffitta map.384 sub.16 (Bene 20).

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

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

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

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

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale del signor **** Omissis ****

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale del signor **** Omissis ****

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

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

- **** 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)

I signori **** Omissis **** risultano coniugati in regime di comunione legale tra loro.

CONFINI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

vano scale comune, **** Omissis ****, distacchi del fabbricato su parti comuni, quanto all'appartamento; vano scale comune, **** Omissis ****, Bene 23, distacchi del fabbricato su parti comuni, quanto alla soffitta; **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti comuni, quanto alla cantina e centrale termica; s.s.a.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

corte comune su tre lati, **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

distacchi del fabbricato su parti comuni, Bene 20 map.384 sub.12, vano scale comune **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	2
Soffitta	26,00 mq	31,00 mq	0,33	10,23 mq	0,00 m	3
cantina e c.t.	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,08 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta ha un'altezza in gronda di circa ml.0,80 ed in colmo di circa ml.2,60.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa e ripostiglio	28,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	38,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile del ripostiglio risulta di ml.1,85, poiché risulta coibentato.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	31,40 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza in gronda m. 0,80, altezza in colmo ml.2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

I beni in oggetto risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376C), sezione censuaria Cutigliano, intestati al signor **** Omissis ****, distinti in foglio 44 dai mappali:

- 384 sub.15 di categoria A/3 cl.3 vani 5,0 e R.C. Euro 137,86, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 26 gennaio 2010 al n. PT0009237 di protocollo (quanto all'appartamento), per frazionamento del mappale 384 sub.9 (quest'ultimo in atti fin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987);

- 384 sub.16 di categoria A/3 cl.1 vani 2,0 e R.C. Euro 39,25, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 26 gennaio 2010 al n. PT0009237 di protocollo (quanto alla soffitta), per frazionamento del mappale 384 sub.9 (quest'ultimo in atti fin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987);

- 384 sub.12 di categoria C/2 cl.2 mq. 4 e R.C. Euro 10,12, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 24 novembre 2009 al n. PT0163617 di protocollo (quanto alla cantina e centrale termica), per frazionamento del mappale 384 sub.4 (quest'ultimo in atti fin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987);

e successiva variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 18/01/2017 LEGGE REGIONALE 25 GENNAIO

2016 N 1, proveniente dal comune di Cutigliano D235; trasferiti al comune di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano M376C.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376C), sezione censuaria Cutigliano, intestato al signor **** Omissis ****, distinto in foglio 44 dal mappale 384 sub.13 di categoria C/6 cl.4 mq. 30 e R.C. Euro 58,88, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 24 novembre 2009 al n. PT0163617 di protocollo, per frazionamento del mappale 384 sub.4 (quest'ultimo in atti fin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987); e successiva variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 18/01/2017 LEGGE REGIONALE 25 GENNAIO 2016 N 1, proveniente dal comune di Cutigliano D235; trasferito al comune di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano M376C.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA CATASTALE:

Il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376C), sezione censuaria Cutigliano, intestato ai signori **** Omissis ****, distinto in foglio 44 dal mappale 384 sub.11 di categoria A/3 cl.3 vani 1,0 e R.C. Euro 27,37, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 22 febbraio 2000 al n. 6286 di protocollo; e successiva variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 18/01/2017 LEGGE REGIONALE 25 GENNAIO 2016 N 1, proveniente dal comune di Cutigliano D235; trasferito al comune di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano M376C.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	384	15		A3	3	5	totale mq.84 escluse aree scoperte 83 mq	136,86 €	2	
	44	384	16		A3	1	2	totale 20 mq	39,25 €	3	
	44	384	12		C2	2	4	totale 6 mq	10,12 €	T	

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

Si precisa che i beni in oggetto risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376C), Sezione Censuaria CUTIGLIANO, in foglio 44 dai mappali:

- 384 sub.15 di categoria A/3 cl.3 vani 5,0 e R.C. Euro 137,86, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 26 gennaio 2010 al n. PT0009237 di protocollo, quanto all'appartamento;
 - 384 sub.16 di categoria A/3 cl.1 vani 2,0 e R.C. Euro 39,25, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 26 gennaio 2010 al n. PT0009237 di protocollo, quanto alla soffitta;
 - 384 sub.12 di categoria C/2 cl.2 mq. 4 e R.C. Euro 10,12, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 24 novembre 2009 al n. PT0163617 di protocollo, quanto alla cantina e centrale termica;
- le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto, si precisa che nella planimetria della soffitta (map.384 sub.16) non risulta rappresentata la porta di accesso.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	384	13		C6	4	30	totale 38 mq	58,88 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376C), Sezione Censuaria CUTIGLIANO, in foglio 44 dal mappale 384 sub.13 di categoria C/6 cl.4 mq. 30 e R.C. Euro 58,88, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 24 novembre 2009 al n. PT0163617 di protocollo; la planimetria corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto, con la precisazione che il locale ripostiglio risulta coibentato con conseguente riduzione delle misure in pianta ed in altezza rispetto a quanto rappresentato nella detta planimetria; nel vano garage non risultano rappresentate le finestre e l'altezza non corrisponde esattamente con lo stato di fatto.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	384	11		A3	3	1	totale 30 mq	27,37 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene in oggetto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (M376C), Sezione Censuaria CUTIGLIANO, in foglio 44 dal mappale 384 sub.11 di categoria A/3 cl.3 vani 1,0 e R.C. Euro 27,37, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 22 febbraio 2000 al n. 6286 di protocollo; la planimetria corrisponde con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI**BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17 ottobre 2024, alla presenza della signora **** Omissis ****, coniuge del signor **** Omissis ****, e del custode giudiziario.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17 ottobre 2024, alla presenza della signora **** Omissis ****, coniuge del signor **** Omissis ****, e del custode giudiziario.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17 ottobre 2024, alla presenza della signora **** Omissis ****, coniuge del signor **** Omissis ****, e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

L'appartamento in oggetto si trova in buono stato di conservazione; le soffitte sono allo stato grezzo; la cantina e la centrale termica in normale stato di conservazione.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

I beni saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 gennaio 2010 protocollo n. PT0009237, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria CUTIGLIANO (M376C), in foglio 44 dai mappali:

- 384 sub.18, b.c.n.c (ingresso-disimpegno a piano terra, vano scale, comuni ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16);
- 384 sub.19, b.c.n.c (corte comune ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16 e 17);
- 384 sub.20, b.c.n.c (lastrico solare comune ai subalterni 6,12,13,14).

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 gennaio 2010 protocollo n. PT0009237, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria CUTIGLIANO (M376C), in foglio 44 dai mappali:

- 384 sub.18, b.c.n.c (ingresso-disimpegno a piano terra, vano scale, comuni ai subalterni

1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16);

- 384 sub.19, b.c.n.c (corte comune ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16 e 17);

- 384 sub.20, b.c.n.c (lastrico solare comune ai subalterni 6,12,13,14).

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 gennaio 2010 protocollo n. PT0009237, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria CUTIGLIANO (M376C), in foglio 44 dai mappali:

- 384 sub.18, b.c.n.c (ingresso-disimpegno a piano terra, vano scale, comuni ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16);

- 384 sub.19, b.c.n.c (corte comune ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16 e 17).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

I beni saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo, secondo e terzo sottotetto; presenta una struttura portante in muratura mista, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pavimento in parquet, rivestimento e pavimento nella cucina e nel bagno in gress-ceramico; il bagno risulta completo di sanitari e doccia; infissi esterni in legno dotati di persiane in legno; porte interne in legno; nel soggiorno è presente un camino.

I due vani soffitta al piano terzo sotto-tetto sono privi di finiture (stato grezzo); il tetto è in laterizio.

Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio, con termosifoni in ghisa; approvvigionamento idrico tramite

allacciamento all'acquedotto comunale.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dei beni in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo, secondo e terzo sottotetto; presenta una struttura portante in muratura mista, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate.

Il bene in oggetto presenta le seguenti finiture datate: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, saracinesca avvolgibile in metallo, infissi esterni in metallo e vetri; il vano ad uso ripostiglio risulta di coibentato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dei beni in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo, secondo e terzo sottotetto; presenta una struttura portante in muratura mista, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate.

I vani soffitta al piano terzo sotto-tetto sono privi di finiture (stato grezzo); il tetto è in laterizio.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dei beni in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

I beni risultano occupati dal debitore e dal coniuge.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Il bene risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Il bene risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni in oggetto sono pervenuti al signor **** Omissis **** per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Caponnetto in data 20 febbraio 1968, repertorio n. 111183/5463, registrato a Pistoia il giorno 8 marzo 1968 al n. 816, trascritto a Pistoia il 4 giugno 1968 al n. 3368 di registro particolare.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni in oggetto sono pervenuti ai coniugi **** Omissis **** per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri in data 23 gennaio 2001, repertorio n. 5540/1547, trascritto a Pistoia il 20 febbraio 2001 al n. 839 di registro particolare.(con il quale acquistavano, in regime di comunione legale tra loro, la piena proprietà su mappale 384 sub.11)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/10/2023
Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 384 sub.12, 384 sub.15 e 384 sub.16.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/03/2024
Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 384 sub.12, 384 sub.15 e 384 sub.16.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/07/2024
Reg. gen. 7209 - Reg. part. 5036
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 384 sub.12, 384 sub.15 e 384 sub.16.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7209 - Reg. part. 5036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.11.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.11.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7209 - Reg. part. 5036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione delle tre note di pignoramento; attualmente gli importi dovuti per le tre formalità da cancellare attualmente risultano in essere pari ad Euro 294,00 per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Cutigliano, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Lettera c, I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004 art 142.

Ricade in zona a Vincolo idrogeologico

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Cutigliano, il fabbricato che comprende i beni in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, precisamente con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n.1237 rilasciata in data 8 giugno 1960; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 31 del 12 settembre 1973;
- Autorizzazione n.12 del 24 aprile 1992, per rifacimento facciate;
- Autorizzazione n.20 del 18 luglio 1998, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura;
- Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, su domanda presentata in data 30 settembre 1986 al n. 6779 di protocollo.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, sono state rilevate discrasie nelle misure rientranti nelle tolleranze di legge; i beni in oggetto risultano sostanzialmente conformi.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Cutigliano, il fabbricato che comprende i beni in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, precisamente con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n.1237 rilasciata in data 8 giugno 1960; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 31 del 12 settembre 1973;
- Autorizzazione n.12 del 24 aprile 1992, per rifacimento facciate;
- Autorizzazione n.20 del 18 luglio 1998, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura;
- Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, su domanda presentata in data 30 settembre 1986 al n. 6779 di protocollo.

- 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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, sono state rilevate lievi discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge,

con la precisazione che il locale ripostiglio risulta coibentato con conseguente riduzione delle misure in pianta ed in altezza rispetto a quanto rappresentato nella detta planimetria.

Costi stimati per ripristino dello stato dei luoghi come indicato nella concessione a sanatoria, con la rimozione del materiale di coibentazione e smaltimento alla pubblica discarica, Euro 5.000,00 circa.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Cutigliano, il fabbricato che comprende i beni in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, precisamente con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n.1237 rilasciata in data 8 giugno 1960; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 31 del 12 settembre 1973;
- Autorizzazione n.12 del 24 aprile 1992, per rifacimento facciate;
- Autorizzazione n.20 del 18 luglio 1998, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura;
- Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, su domanda presentata in data 30 settembre 1986 al n. 6779 di protocollo.

- 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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, sono state rilevate discrasie nelle misure rientranti nelle tolleranze di legge, inoltre non risulta il muro divisorio già indicato nella planimetria catastale del 2000; opere da non considerarsi come violazione edilizia, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La signora **** Omissis ****, in occasione del sopralluogo, ha dichiarato che non risulta costituito il condominio, e che il consumo della luce del vano scala comune viene ripartito fra i quattro appartamenti che costituiscono il fabbricato.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.

BENE N° 22 - SOFFITTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.



La sottoscritta CTU precisa che i beni descritti ai Lotti da 1 a 14 (scannafosso), risultano di piena proprietà del signor **** Omissis ****, il bene descritto al Lotto 15 (cabina elettrica) risulta di proprietà per la quota di 1/2 del signor **** Omissis ****, i beni 20 e 21 del Lotto 16 risultano di proprietà del signor **** Omissis **** ed il bene 22 sempre del Lotto 16 risulta di proprietà dei coniugi **** Omissis ****.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2

La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35/C; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo sul lato nord. Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 364, Sub. 22, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 148.904,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: semicentro, con tipologia prevalente abitazioni civili;
- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni in stabili di qualità media nella zona: valore minimo Euro/mq. 1148,00; valore medio Euro 1275,00; valore massimo Euro 1.403,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio A. Chiostrini del 25/10/2024 rep. 3006/1757, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.129, e cantina mq.23, in Via Fattori n. 6, costruzione anteriore al 1967, con opere efficientamento energetico ultimate anno 2023, prezzo Euro 215.000,00 (circa 1525,00 €/mq);

- Atto notaio F Di Cerbo del 25/10/2024 rep. 1280/1117, appartamento al piano 1-2, superficie catastale mq.100, in Via Gora e Barbatole n. 51, costruzione anteriore al 1967 e DIA del 2001, prezzo Euro 139.000,00 (circa 1390,00 €/mq);

- Atto notaio D. De Grazia del 19/12/2024 rep. 38755/3100, appartamento al piano T, superficie catastale mq.88, in Via Pagliuola n.34, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 122.000,00 (circa 1390,00 €/mq);

- Atto notaio A.G. La Gamba del 15/01/2025 rep. 138456/35217, appartamento al piano T, superficie catastale mq.153, in Via Marradi n.30, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 155.000,00 (circa 1000,00 €/mq);

- Atto notaio M. Palazzo del 24/01/2025 rep. 77947/20141, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.114, in Via Giusti n.10, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 140.000,00 (circa 1230,00 €/mq);

ASTE GIUDIZIARIE

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, tenuto conto dell'ubicazione e conformazione del bene, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.400,00 al metro quadrato.

ASTE GIUDIZIARIE

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1

La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35; detta porzione più precisamente consiste nel locale autorimessa ubicato al piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile a comune, al nc.35/D, situata sul lato nord del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 364, Sub. 29, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia ed ubicazione comparabile con quella del bene oggetto di stima.

- Ubicazione: semicentro, con tipologia prevalente abitazioni civili.

- stato conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: box auto e autorimesse: valore minimo Euro/mq. 611,00; valore medio Euro 678,00; valore massimo Euro 744,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio F. Venturini del 01/10/2024 rep. 5807/3910, magazzino al piano T, superficie catastale mq.96, in Via Silvestro Lega n. 29, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 76.000,00 (circa 790,00 €/mq);

- Atto notaio A. Marrese del 03/10/2024 rep. 150134/19347, autorimessa al piano T, superficie catastale mq.28, in Via Fattori n.6, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 35.000,00 (circa 1250,00 €/mq);

- Atto notaio F. Venturini del 29/11/2024 rep. 5930/3984, magazzino al piano T, superficie catastale mq.70, in Via Gora e Barbatole, costruzione anteriore al 1967 e lavori del 2017, prezzo Euro 55.000,00 (circa 715,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita e della destinazione, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.000,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2	106,36 mq	1.400,00 €/mq	€ 148.904,00	100,00%	€ 148.904,00

Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 168.904,00

Valore di stima: € 168.904,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	3000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 139.013,60

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, terrazzo, cucina, due camere e bagno, corredato inoltre da un vano ad uso soffitta e sottotetto non praticabile al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 857, Sub. 14, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 144.976,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: semicentro, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a senso unico di marcia;
- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni in stabili di qualità media nella zona: valore minimo Euro/mq. 1148,00; valore medio Euro 1275,00; valore massimo Euro 1.403,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio F. Venturini del 09/10/2024 rep. 5821/3920, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.124, in Via Dalmazia n. 62, costruzione anteriore al 1967, con opere CILAS ultimate anno 2023, prezzo Euro 130.000,00 (circa 1050,00 €/mq);

- Atto notaio A. Chiostriani del 25/10/2024 rep. 3006/1757, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.129, e cantina mq.23, in Via Fattori n. 6, costruzione anteriore al 1967, con opere

efficientamento energetico ultimate anno 2023, prezzo Euro 215.000,00 (circa 1525,00 €/mq);

- Atto notaio F Di Cerbo del 25/10/2024 rep. 1280/1117, appartamento al piano 1-2, superficie catastale mq.100, in Via Gora e Barbatole n. 51, costruzione anteriore al 1967 e DIA del 2001, prezzo Euro 139.000,00 (circa 1390,00 €/mq);

- Atto notaio T.A. Lops del 09/11/2024 rep. 4796/4160, appartamento al piano 1-2, superficie catastale mq.198, con locale deposito pertinenziale mq. 32, in Via Gora e Barbatole n. 2, costruzione anteriore al 1967 e CILA del 2021, prezzo Euro 260.000,00 (circa 1075,00 €/mq);

- Atto notaio A. Chiostrini del 20/11/2024 rep. 3035/1595, appartamento al piano 4, superficie catastale mq.170, in Via Gora e Barbatole n. 48, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 175.000,00 (circa 1030,00 €/mq);

- Atto notaio C. Fedi del 29/11/2024 rep. 943/645, appartamento al piano 3, superficie catastale mq.176, in Via Gora e Barbatole n. 48, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 168.000,00 (circa 955,00 €/mq);

- Atto notaio V. Borgonuovo del 16/01/2025 rep. 1983/1671, appartamento al piano 2, superficie catastale mq.73, in Via Gora e Barbatole n. 103, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 52.000,00 (circa 710,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.300,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2	111,52 mq	1.300,00 €/mq	€ 144.976,00	100,00%	€ 144.976,00
Valore di stima:					€ 144.976,00

Valore di stima: € 144.976,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento catastale	500,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 129.978,40

LOTTO 3

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2**
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio

n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, piccolo sottotetto non praticabile (accessibile dal ripostiglio) e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 857, Sub. 15, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 103.500,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: semicentro, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a senso unico di marcia;

- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;

- stato manutentivo e conservativo: mediocre

Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni in stabili di qualità media nella zona: valore minimo Euro/mq. 1148,00; valore medio Euro 1275,00; valore massimo Euro 1.403,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio F. Venturini del 09/10/2024 rep. 5821/3920, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.124, in Via Dalmazia n. 62, costruzione anteriore al 1967, con opere CILAS ultimate anno 2023, prezzo Euro 130.000,00 (circa 1050,00 €/mq);

- Atto notaio A. Chiostrini del 25/10/2024 rep. 3006/1757, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.129, e cantina mq.23, in Via Fattori n. 6, costruzione anteriore al 1967, con opere efficientamento energetico ultimate anno 2023, prezzo Euro 215.000,00 (circa 1525,00 €/mq);

- Atto notaio F. Di Cerbo del 25/10/2024 rep. 1280/1117, appartamento al piano 1-2, superficie catastale mq.100, in Via Gora e Barbatole n. 51, costruzione anteriore al 1967 e DIA del 2001, prezzo Euro 139.000,00 (circa 1390,00 €/mq);

- Atto notaio T.A. Lops del 09/11/2024 rep. 4796/4160, appartamento al piano 1-2, superficie catastale mq.198, con locale deposito pertinenziale mq. 32, in Via Gora e Barbatole n. 2, costruzione anteriore al 1967 e CILA del 2021, prezzo Euro 260.000,00 (circa 1075,00 €/mq);

- Atto notaio A. Chiostrini del 20/11/2024 rep. 3035/1595, appartamento al piano 4, superficie catastale mq.170, in Via Gora e Barbatole n. 48, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 175.000,00 (circa 1030,00 €/mq);

- Atto notaio C. Fedi del 29/11/2024 rep. 943/645, appartamento al piano 3, superficie catastale mq.176, in Via Gora e Barbatole n. 48, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 168.000,00 (circa 955,00 €/mq);

- Atto notaio V. Borgonuovo del 16/01/2025 rep. 1983/1671, appartamento al piano 2, superficie catastale mq.73, in Via Gora e Barbatole n. 103, costruzione anteriore al 1967, prezzo Euro 52.000,00 (circa 710,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 900,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento	115,00 mq	900,00 €/mq	€ 103.500,00	100,00%	€ 103.500,00

Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2				
Valore di stima:				€ 103.500,00

Valore di stima: € 103.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 79.150,00

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T
 La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.53; detta porzione più precisamente consiste nell'unità immobiliare di fatto destinata ad abitazione ubicata al piano terra, in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.53, composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; detta unità risulta urbanisticamente destinata a rimessa. Completano la proprietà i locali ad uso garage descritti al Bene 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 73, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 62.300,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: circa 550 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;

- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;

- stato manutentivo e conservativo: mediocre

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari ultimate in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);

- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta,

superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);

- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la consistenza e destinazione urbanistica, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 700,00 al metro quadrato.

• **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.55; detta porzione più precisamente consiste in un garage ubicato al piano terra in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.55, composto da due vani ciascuno con accesso carrabile oltre due ripostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 73, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 39.000,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia ed ubicazione comparabile con quella del bene oggetto di stima.

- Ubicazione: circa 550 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia.

- stato conservativo: mediocre.

Quotazioni borsino immobiliare: box auto e autorimesse: valore minimo Euro/mq. 917,00; valore medio Euro 1018,00; valore massimo Euro 1.119,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona di immobili a destinazione abitativa con posti auto coperti negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, della consistenza, dello stato conservativo e dello stato grezzo, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 300,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento	89,00 mq	700,00 €/mq	€ 62.300,00	100,00%	€ 62.300,00

Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T					
Bene N° 6 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T	130,00 mq	300,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 39.000,00
Valore di stima:					€ 101.300,00

Valore di stima: € 101.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 5	7000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 6	6000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 78.170,00

LOTTO 5

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2
 La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, costituente l'intero piano secondo, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, ripostiglio, w.c. con anti w.c., disimpegno, quattro camere e bagno. Completa la proprietà il magazzino di cui al Bene 8.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 291.000,00
 * Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:
 - ubicazione: circa 550 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;
 - conformazione e distribuzione del bene;
 - stato manutentivo e conservativo: buono.
 Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.
 - Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:
 - Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969,

prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);

- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta, superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);

- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie e stato di conservazione, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato di Euro 1.500,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

La piena proprietà sopra un fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 7 del presente Lotto. Il fabbricato in oggetto è composto da un vano al piano terra, autorizzato con destinazione a legnaia, di fatto adibito a taverna con angolo cottura, oltre bagno ed antibagno, accessibili dalla corte comune; da due vani ad uso legnaia al piano seminterrato, accessibili dall'adiacente terreno map.83 (non oggetto di procedura esecutiva).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 76, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 29.250,00

Ai fini della valutazione viene applicato il valore di Euro 750,00 al metro quadrato, valore pari al 50% di quello assunto per la stima del Bene 7, che coincide con il coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie convenzionale delle pertinenze di abitazione non collegate direttamente ai vani principali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2	194,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 291.000,00	100,00%	€ 291.000,00
Bene N° 8 - Magazzino Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	39,00 mq	750,00 €/mq	€ 29.250,00	100,00%	€ 29.250,00
Valore di stima:					€ 320.250,00

Valore di stima: € 320.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Bene 7	8000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Bene 8	10000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 270.225,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con accesso sulla destra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno con antibagno, ripostiglio e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.200,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: circa 550 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;

- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;

- stato manutentivo e conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari ultimate in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);

- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta, superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);

- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie

catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie e stato di conservazione, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.100,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1	92,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 101.200,00	100,00%	€ 101.200,00
Valore di stima:					€ 101.200,00

Valore di stima: € 101.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 91.080,00

LOTTO 7

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con ingresso sulla sinistra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, tre camere, bagno e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 75, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 106.700,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: circa 950 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;

- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari ultimate in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);

- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta, superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);

- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.100,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1	97,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 106.700,00	100,00%	€ 106.700,00
Valore di stima:					€ 106.700,00

Valore di stima: € 106.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 96.030,00

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1

La piena proprietà sopra un fabbricato bifamiliare, nel quale viene svolta attività di B&B a conduzione familiare, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.47-49, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, corredato di resede esclusivo sui quattro lati; costituito da: - un appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo; - un appartamento distribuito sui piani terra, secondo e seminterrato, composto da ingresso, tre vani, cucina, oltre servizi e terrazzo al piano terra; da disimpegno, ripostiglio e quattro camere con bagno al piano secondo; da un vano pluriuso, due ripostigli, bagno, disimpegno e locali tecnici al piano seminterrato. I piani risultano collegati tra loro da vano scale comune ai due appartamenti. Completa la proprietà il vano ad uso rimessa, descritto al successivo Bene 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 72, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 72, Sub. 7, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 484.800,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: circa 550 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;
- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari ultimate in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);
- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);
- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta, superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);
- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);
- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, tenuto conto della consistenza, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.200,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera, piano T

La piena proprietà sopra un vano ad uso rimessa ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; elevato di un solo piano, in parte contro terra, accessibile

dalla corte dell'adiacente fabbricato mappale 72 (Bene 11).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 71, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Ai fini della valutazione viene applicato il valore di Euro 300,00 al metro quadrato, valore pari al 20% di quello assunto per la stima del Bene 11, che coincide con il coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie convenzionale di pertinenze (cantine) non collegate direttamente ai vani principali dell'abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Fabbricato civile Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2- S1	404,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 484.800,00	100,00%	€ 484.800,00
Bene N° 12 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera, piano T	20,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 490.800,00

Valore di stima: € 490.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 441.720,00

LOTTO 9

- Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un posto auto coperto al piano interrato, sul lato destro nella parte terminale della rampa di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 126, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.400,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte

sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia ed ubicazione comparabile con quella del bene oggetto di stima.

- Ubicazione: circa 600 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia.

Quotazioni borsino immobiliare: posti auto coperti: valore minimo Euro/mq. 679,00; valore medio Euro 771,00; valore massimo Euro 864,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona di immobili a destinazione abitativa con posti auto coperti negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, della consistenza e dello stato dei luoghi, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 650,00 al metro quadrato.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della consistenza e stato dei luoghi, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 650,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T	16,00 mq	650,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00%	€ 10.400,00
				Valore di stima:	€ 10.400,00

Valore di stima: € 10.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

Valore finale di stima: -€ 1.600,00

LOTTO 10

- Bene N° 14** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera

n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un garage al piano interrato, l'ultimo sulla destra per chi percorre la rampa di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 126, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.400,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia ed ubicazione comparabile con quella del bene oggetto di stima.

- Ubicazione: circa 600 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia.

Quotazioni borsino immobiliare: box auto e autorimesse: valore minimo Euro/mq. 917,00; valore medio Euro 1018,00; valore massimo Euro 1.119,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona di immobili a destinazione abitativa con posti auto coperti negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, della consistenzae dello stato dei luoghi la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 900,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Valore di stima:					€ 14.400,00

Valore di stima: € 14.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 960,00

LOTTO 11

- Bene N° 15** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

La piena proprietà sopra un garage elevato di un solo piano parzialmente contro-terra, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera. Il garage è costituito da un ampio vano, con tre aperture che consentono l'accesso al sottoscala annesso all'adiacente fabbricato denominato "Condominio Stambecco" nn.cc.86-88. Il garage è corredato di resede esclusivo antistante ed area di pertinenza retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 137, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 110.400,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia ed ubicazione comparabile con quella del bene oggetto di stima.

- Ubicazione: circa 700 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia.

Quotazioni borsino immobiliare: box auto e autorimesse: valore minimo Euro/mq. 917,00; valore medio Euro 1018,00; valore massimo Euro 1.119,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona di immobili a destinazione abitativa con posti auto coperti negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, della consistenza, dello stato dei luoghi, della presenza di infiltrazioni d'acqua, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 400,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	276,00 mq	400,00 €/mq	€ 110.400,00	100,00%	€ 110.400,00
				Valore di stima:	€ 110.400,00

Valore di stima: € 110.400,00

Deprezamenti

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

Rischio assunto per mancata garanzia della regolarizzazione urbanistica e relativi oneri	50,00	%
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 44.160,00

LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.86; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 22, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: circa 650 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;

- conformazione e distribuzione del bene;

- stato manutentivo e conservativo: grezzo.

Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni ultimate in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);

- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);

- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta, superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);

- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);

- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);

- Atto notaio G. Galdo del 10/01/2025 rep. 125641/38445, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con garage di mq.16, in Via Uccelliera n. 29, costruzione anno ante 1967, ristrutturato nell'anno 2006, prezzo Euro 165.000,00 (circa 2940,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie, tenuto conto dello stato "grezzo" privo di impianti e relativi attacchi, dell'ubicazione sul retro del fabbricato, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 700,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Monolocale Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T	32,00 mq	700,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00%	€ 22.400,00
				Valore di stima:	€ 22.400,00

Valore di stima: € 22.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 15.160,00

LOTTO 13

- Bene N° 17** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.88; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno, corredato da piccola corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 10, Categoria C6, Graffato 185

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: circa 650 mt dal piazzale Europa, con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;
- conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: grezzo.

Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni ultimate in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio R. Coppini del 17/02/2023 rep. 79955/35136, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.59, con posto auto coperto di mq.13, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 45.000,00 (circa 690,00 €/mq);
- Atto notaio V. Bafunno del 23/10/2023 rep. 72056/30943, appartamento al piano T. con cantina, superficie catastale mq.63, in Via Privata Bagatti n.57, costruzione anno 1979, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1.660,00 €/mq);
- Atto notaio E. Lanza del 06/06/2023 rep. 40815/23787, appartamento al piano 1 con soffitta, superficie catastale mq.65, in Via Uccelliera n.80, costruzione anno 1977, prezzo Euro 100.000,00 (circa 1538,00 €/mq);
- Atto notaio S. Meucci del 11/03/2024 rep. 11055/8097, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.14, in Via Privata Bagatti n.55, costruzione anno 1969, prezzo Euro 64.000,00 (circa 1160,00 €/mq);
- Atto notaio R. de Gennaro del 21/06/2024 rep. 2121/1588, appartamento al piano T, superficie catastale mq.48, con posto auto coperto di mq.11, in Via Privata Bagatti, costruzione anno 1979, prezzo Euro 45.815,00 (circa 848,00 €/mq);
- Atto notaio G. Galdo del 10/01/2025 rep. 125641/38445, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.48, con garage di mq.16, in Via Uccelliera n. 29, costruzione anno ante 1967, ristrutturato nell'anno 2006, prezzo Euro 165.000,00 (circa 2940,00 €/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie, tenuto conto dello stato "grezzo" privo di impianti e relativi attacchi, dell'ubicazione sul retro del fabbricato, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 700,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Monolocale Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T	36,00 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di stima:					€ 25.200,00

Valore di stima: € 25.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 17.680,00

LOTTO 14

• **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1

La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; detta porzione più precisamente in un vano destinato a scannafosso al piano seminterrato, quale intercapedine realizzata tra il muro perimetrale dell'edificio e il terreno circostante; detto vano risulta accessibile dalla terrazza esclusiva a mezzo di piccola apertura di circa cm.60 x cm.60, tra l'altro non facilmente accessibile per il dislivello esistente tra l'apertura ed il terreno roccioso in pendio presente all'interno del detto vano. Il bene in oggetto risulta accessibile, dalla via pubblica, attraverso altrui proprietà. Risultano annessi in proprietà esclusiva una terrazza antistante ed una corte su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 19, Categoria C6, Graffato 178 sub.4 e 129

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite di abitazioni nella zona, con applicazione di coefficiente correttivo trattandosi di terrazza, resede e vano scannafosso di difficoltoso accesso.

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1112,00; valore medio Euro 1307,00; valore massimo Euro 1.502,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, dello stato dei luoghi, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 100,00 al metro quadrato, pari circa al 10% del valore minimo delle abitazioni desunto dal Borsino Immobiliare.

Tale percentuale coincide con il coefficiente di riduzione applicabile al lastrico solare di pertinenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Cantina Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1	65,00 mq	100,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima:					€ 6.500,00

Valore di stima: € 6.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

LOTTO 15

- Bene N° 19** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
 La quota di 1/2 di piena proprietà sopra una cabina elettrica ubicata in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; la cabina costituita da un unico vano con tre lati contro-terra, si eleva di un piano e risulta corredata di un piccolo rese antistante; realizzata a seguito del piano di lottizzazione e gestita da Enel Distribuzione Spa, per la fornitura di energia elettrica ai fabbricati della zona.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 176, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Locale caldaia, cabina elettrica Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 16

- Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3
 La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, al piano secondo, sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo; corredato inoltre da un vano ad uso cantina ed un vano ad uso centrale termica al piano terra e da due vani ad uso soffitta al piano terzo-sottotetto, accessibili dal vano scale comune mediante la soffitta di cui al Bene 22. Completano la proprietà il garage di cui al Bene 21 e due vani ad uso soffitta di cui al Bene 22.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 384, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 384, Sub. 12, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 96.030,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;
- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;

- stato manutentivo e conservativo appartamento: buono
Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 968,00; valore medio Euro 1007,00; valore massimo Euro 1.186,00.
- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:
- Atto notaio F. Di Cerbo del 23/03/2024 rep. 1108/964, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.102, Via Risorgimento n. 9, costruzione ante 1967, prezzo Euro 65.000,00 (circa 640,00 €/mq);
- Atto notaio L. D'Agliana del 31/07/2024 rep. 10351/8911, abitazione terra tetto, superficie catastale mq.137, Via Giacomelli n.27, costruzione ante 1967, prezzo Euro 70.000,00 (circa 510,00 €/mq);
- Atto notaio G. Cammuso del 18/09/2024 rep. 28929/22756, appartamento piano T e 1, superficie catastale mq.231 con autorimessa di mq.84, Via Roma n.2 ang. Via Giacomelli n.1, costruzione ante 1967, prezzo Euro 65.000,00 (circa 300,00 €/mq);
- Atto notaio G. Gennaro del 01/10/2024 rep. 125288/38176, appartamento sui piani T - 1 e 2, superficie catastale mq.72, Via Dante Aighieri n. 14, costruzione ante 1967, prezzo Euro 60.000,00 (circa 830,00 €/mq);
- Atto notaio A. Capo del 03/10/2024 rep. 14440/9196, appartamento al piano T con cantina, superficie catastale mq.73, Via G.Garibaldi n. 28, costruzione ante 1967, prezzo Euro 37.000,00 (circa 500,00 €/mq);
- Atto notaio G. Carresi del 10/01/2025 rep. 312187/45123, appartamento al piano 1, superficie catastale mq.72, Via Roma n.26, costruzione ante 1967, prezzo Euro 65.000,00 (circa 900,00 €/mq);
Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, tenuto conto dello stato conservativo e delle pertinenze, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 1.000,00 al metro quadrato.

• **Bene N° 21** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, Via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in una autorimessa al piano terra, adiacente il fabbricato in estremità sud-ovest; composta da un vano oltre ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.000,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: con tipologia prevalente abitazioni civili, accessibile da strada a doppio senso di marcia;
- consistenza, conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: normale

Quotazioni borsino immobiliare: box auto e autorimesse: valore minimo Euro/mq. 498,00; valore medio Euro 538,00; valore massimo Euro 578,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi due anni:

- Atto notaio G. Cammuso del 18/09/2024 rep. 28929/22756, appartamento piano T e 1, superficie catastale mq.231 con autorimessa di mq.84, Via Roma n.2 ang. Via Giacomelli n.1, costruzione ante 1967, prezzo Euro 65.000,00 (circa 300,00 €/mq);

- Atto notaio A. Marrese del 30/01/2025 rep. 150502/19536, rimessa al piano T, superficie catastale mq.14, piazzale S. Antonio n. 48, costruzione anno 1981, prezzo Euro 9.500,00 (circa 678,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, tenuto conto dello stato conservativo, e delle pertinenze, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato di Euro 500,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 22** - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3

La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in due locali ad uso soffitta con disimpegno posti al piano terzo sottotetto, sulla sinistra per chi arriva al piano dal vano scala comune. Il disimpegno consente l'accesso ai locali soffitta map.384 sub.16 (Bene 20).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Ai fini della valutazione viene applicato il valore di Euro 200,00 al metro quadrato, valore pari al 20% di quello assunto per la stima del Bene 20, che coincide con il coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie convenzionale della soffitta di pertinenza, non collegata direttamente ai vani principali di abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3	96,03 mq	1.000,00 €/mq	€ 96.030,00	100,00%	€ 96.030,00
Bene N° 21 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T	38,00 mq	500,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Bene N° 22 - Soffitta Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3	36,00 mq	200,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 122.230,00

Valore di stima: € 122.230,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 21	5000,00	€
Aggiornamento catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 116.530,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - estratto mappa Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 2 - planimetrie Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 3 - visure storiche Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 4 - doc.fotog. Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 5 - titoli di provenienza Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 6 - Permesso Lavori n.1796-1973 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 7 - estratto mappa - Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 8 - planimetria Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 9 - visura storica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 10 - elab.planim. Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 11 - titoli prov.Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 12 - D.I.A. n.1587-1995 Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 13 - doc. fotografica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 14 - estratto mappa - Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 15 - planimetria Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 16 - visura storica Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 17 - elab.planim. Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 18 - titoli prov.Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 19 - D.I.A. n.1587-1995 Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 20 - doc.fotografica Lotto 3

- ✓ Altri allegati - 21 - estratto mappa Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 21 - estratto mappa Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 23 - visure storiche Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 24 - titoli prov.Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 25 - doc.fotografica Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 26 - Lic.Cost.n.7-1964 Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 27 - estratto mappa Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 28 - planimetrie Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 29 - visure storiche Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 30 - elab.plan. Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 31 - doc. fotografica Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 32 - P.C. n.14-2005 - Bene 8 Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 33 - C.E. n.8 del 1988 -Bene 7 Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 34 - titoli di provenienza Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 35 - estratto mappa Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 36 - planimetria Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 37 - visura storica Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 38 - elab.plan. Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 39 - C.E. n.8 del 1988 Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 40 - titoli di provenienza Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 41 - doc.fotografica Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 42 - estratto mappa Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 43 - planimetria Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 44 - visura storica Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 45 - elab.plan. Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 46 - C.E. n.8 del 1988 Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 47 - titoli di provenienza Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 48 - doc. fotografica Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 49 - estratto mappa Lotto 8
- ✓ Altri allegati - 50 - planimetrie Lotto 8

- ✓ Altri allegati - 51 - visure storiche Lotto 8
- ✓ Altri allegati - 52 - elab.plan. Lotto 8
- ✓ Altri allegati - 53 -CILA 2018-127 Lotto 8
- ✓ Altri allegati - 54 - titoli prov.Lotto 8
- ✓ Altri allegati - 55 - doc.fotografica Lotto 8
- ✓ Altri allegati - 56 - estratto mappa Lotto 9
- ✓ Altri allegati - 57 - planimetria Lotto 9
- ✓ Altri allegati - 58 - visura storica Lotto 9
- ✓ Altri allegati - 59 - doc.fotografica Lotto 9
- ✓ Altri allegati - 60 - C.E. n.28-1978 Lotti 9 e 10
- ✓ Altri allegati - 61 - titoli di provenienza Lotti 9 e 10
- ✓ Altri allegati - 62 - estratto mappa Lotto 10
- ✓ Altri allegati - 63 - planimetria Lotto 10
- ✓ Altri allegati - 64 - visura storica Lotto 10
- ✓ Altri allegati - 65 - doc.fotografica Lotto 10
- ✓ Altri allegati - 66 - estratto mappa Lotto 11
- ✓ Altri allegati - 67 - planimetria Lotto 11
- ✓ Altri allegati - 68 - visura storica Lotto 11
- ✓ Altri allegati - 69 - doc. fotografica Lotto 11
- ✓ Altri allegati - 70 -C.E. n.7 del 1980 Lotto 11
- ✓ Altri allegati - 71 - titolo di provenienza Lotto 11
- ✓ Altri allegati - 72 - estratto mappa Lotto 12
- ✓ Altri allegati - 73 - planimetria Lotto 12
- ✓ Altri allegati - 74 - visura storica Lotto 12
- ✓ Altri allegati - 75 - doc.fotografica Lotto 12
- ✓ Altri allegati - 76 - D.I.A. n.2008-75 Lotto 12
- ✓ Altri allegati - 77 - estratto mappa Lotto 13
- ✓ Altri allegati - 78 - planimetria Lotto 13
- ✓ Altri allegati - 78 - planimetria Lotto 13
- ✓ Altri allegati - 80 - doc.fotografica Lotto 13

- ✓ Altri allegati - 81 - D.I.A. n.2008-75 Lotto 13
- ✓ Altri allegati - 82 - estratto mappa Lotto 14
- ✓ Altri allegati - 83 - planimetria Lotto 14
- ✓ Altri allegati - 84 - visura storica Lotto 14
- ✓ Altri allegati - 85 - doc.fotografica Lotto 14
- ✓ Altri allegati - 86 - estratto mappa Lotto 15
- ✓ Altri allegati - 87 - planimetria Lotto 15
- ✓ Altri allegati - 88 - visura Lotto 15
- ✓ Altri allegati - 89 - doc.fotografica Lotto 15
- ✓ Altri allegati - 90 - ispezioni ipotecarie Lotti da 1 a 15
- ✓ Altri allegati - 91 - estratto mappa Lotto 16
- ✓ Altri allegati - 92 - planimetrie - elab.plan. Lotto 16
- ✓ Altri allegati - 93 - visure storiche Lotto 16
- ✓ Altri allegati - 94 - doc.fotografica Lotto 16
- ✓ Altri allegati - 95 - Conc.Sanatoria n. 697 del 1986
- ✓ Altri allegati - 96 - titoli di provenienza Lotto 16
- ✓ Altri allegati - 97 - ispezioni ipotecarie Lotto 16

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2

La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35/C; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo sul lato nord. Completa la proprietà il locale autorimessa descritto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 364, Sub. 22, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fanno parte i beni del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2), ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in Zona TR1 - Tessuti di recente formazione stabili e consolidati, classificato come Edificio Recente; in zona Pericolosità Idraulica P 2.0.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1

La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35; detta porzione più precisamente consiste nel locale autorimessa ubicato al piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile a comune, al nc.35/D, situata sul lato nord del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 364, Sub. 29, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 139.013,60

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, terrazzo, cucina, due camere e bagno, corredato inoltre da un vano ad uso soffitta e sottotetto non praticabile al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 857, Sub. 14, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona TS2 Borghi sub-urbani lineari; classificato "Edificio STORICO F4", casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi; e ricade in zona Pericolosità Idraulica P 1.0.

Prezzo base d'asta: € 129.978,40

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al

piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, piccolo sottotetto non praticabile (accessibile dal ripostiglio) e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 857, Sub. 15, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona TS2 Borghi sub-urbani lineari; classificato "Edificio STORICO F4", casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi; e ricade in zona Pericolosità Idraulica P 1.0.

Prezzo base d'asta: € 79.150,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.53; detta porzione più precisamente consiste nell'unità immobiliare di fatto destinata ad abitazione ubicata al piano terra, in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.53, composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; detta unità risulta urbanisticamente destinata a rimessa. Completano la proprietà i locali ad uso garage descritti al Bene 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 73, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fanno parte i beni del presente Lotto Bene 5 e Bene 6, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.55; detta porzione più precisamente consiste in un garage ubicato al piano terra in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.55, composto da due vani ciascuno con accesso carrabile oltre due ripostigli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 73, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 5 del presente Lotto.

Prezzo base d'asta: € 78.170,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2
La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, costituente l'intero piano secondo, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, ripostiglio, w.c. con anti w.c., disimpegno, quattro camere e bagno. Completa la proprietà il magazzino di cui al Bene 8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
La piena proprietà sopra un fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 7 del presente Lotto. Il fabbricato in oggetto è composto da un vano al piano terra, autorizzato con destinazione a legnaia, di fatto adibito a taverna con angolo cottura, oltre bagno ed antibagno, accessibili dalla corte comune; da due vani ad uso legnaia al piano seminterrato, accessibili dall'adiacente terreno map.83 (non oggetto di procedura esecutiva). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 76, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 270.225,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1
La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con accesso sulla destra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno con antibagno, ripostiglio e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 91.080,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1
La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con ingresso sulla sinistra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, tre camere,

bagno e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 96.030,00

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1

La piena proprietà sopra un fabbricato bifamiliare, nel quale viene svolta attività di B&B a conduzione familiare, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.47-49, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, corredato di resede esclusivo sui quattro lati; costituito da: - un appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo; - un appartamento distribuito sui piani terra, secondo e seminterrato, composto da ingresso, tre vani, cucina, oltre servizi e terrazzo al piano terra; da disimpegno, ripostiglio e quattro camere con bagno al piano secondo; da un vano pluriuso, due ripostigli, bagno, disimpegno e locali tecnici al piano seminterrato. I piani risultano collegati tra loro da vano scale comune ai due appartamenti. Completa la proprietà il vano ad uso rimessa, descritto al successivo Bene 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 72, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 72, Sub. 7, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T

La piena proprietà sopra un vano ad uso rimessa ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; elevato di un solo piano, in parte contro terra, accessibile dalla corte dell'adiacente fabbricato mappale 72 (Bene 11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 71, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 11 del presente Lotto.

Prezzo base d'asta: € 441.720,00

LOTTO 9

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T

La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera

n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un posto auto coperto al piano interrato, sul lato destro nella parte terminale della rampa di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 126, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: -€ 1.600,00

LOTTO 10

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un garage al piano interrato, l'ultimo sulla destra per chi percorre la rampa di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 126, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 960,00

LOTTO 11

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
La piena proprietà sopra un garage elevato di un solo piano parzialmente contro-terra, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera. Il garage è costituito da un ampio vano, con tre aperture che consentono l'accesso al sottoscala annesso all'adiacente fabbricato denominato "Condominio Stambecco" nn.cc.86-88. Il garage è corredato di resede esclusivo antistante ed area di pertinenza retrostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 137, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 44.160,00

LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.86; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 15.160,00

LOTTO 13

- **Bene N° 17** - Monolocale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.88; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno, corredato da piccola corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 10, Categoria C6, Graffato 185
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 17.680,00

LOTTO 14

- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1

La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; detta porzione più precisamente in un vano destinato a scannafosso al piano seminterrato, quale intercapedine realizzata tra il muro perimetrale dell'edificio e il terreno circostante; detto vano risulta accessibile dalla terrazza esclusiva a mezzo di piccola apertura di circa cm.60 x cm.60, tra l'altro non facilmente accessibile per il dislivello esistente tra l'apertura ed il terreno roccioso in pendio presente all'interno del detto vano. Il bene in oggetto risulta accessibile, dalla via pubblica, attraverso altrui proprietà. Risultano annessi in proprietà esclusiva una terrazza antistante ed una corte su due lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 19, Categoria C6, Graffato 178 sub.4 e 129
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio

di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Prezzo base d'asta: € 5.850,00

LOTTO 15

- **Bene N° 19** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T
La quota di 1/2 di piena proprietà sopra una cabina elettrica ubicata in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; la cabina costituita da un unico vano con tre lati contro-terra, si eleva di un piano e risulta corredata di un piccolo rese antistante; realizzata a seguito del piano di lottizzazione e gestita da Enel Distribuzione Spa, per la fornitura di energia elettrica ai fabbricati della zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 176, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

LOTTO 16

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3
La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, al piano secondo, sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo; corredato inoltre da un vano ad uso cantina ed un vano ad uso centrale termica al piano terra e da due vani ad uso soffitta al piano terzo-sottotetto, accessibili dal vano scale comune mediante la soffitta di cui al Bene 22. Completano la proprietà il garage di cui al Bene 21 e due vani ad uso soffitta di cui al Bene 22.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 384, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 384, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Cutigliano, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Lettera c, I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T
La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, Via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in una autorimessa al piano terra, adiacente il fabbricato in estremità sud-ovest; composta da un vano oltre ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.
- **Bene N° 22** - Soffitta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3
La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in due locali ad uso soffitta con disimpegno posti al piano terzo sottotetto, sulla sinistra per chi arriva al piano dal vano scala comune. Il disimpegno consente l'accesso ai locali soffitta map.384 sub.16 (Bene 20).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 20.

Prezzo base d'asta: € 116.530,00

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.013,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via del Villone n.35/C, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 364, Sub. 22, Categoria A3	Superficie	106,36 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo normale, sono presenti tracce di infiltrazione d'acqua piovana nel soggiorno, provenienti dalla sovrastante terrazzo di altrui proprietà; sono presenti crepe nelle piastrelle del pavimento nel soggiorno; il pavimento in parquet nelle camere si presenta usurato. Le finiture risultano datate, sono quelle risalenti alla costruzione del fabbricato. Il fabbricato e le parti condominiali risultano in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35/C; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo sul lato nord. Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via del Villone n.35/D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 364, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo normale, con finiture datate, risalenti alla costruzione del fabbricato. Il fabbricato e le parti condominiali risultano in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà su porzione del fabbricato denominato "Condominio Lo Specchio" ubicato in Comune di Pistoia, via del Villone n.c.35; detta porzione più precisamente consiste nel locale autorimessa ubicato al piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile a comune, al nc.35/D, situata sul lato nord del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.978,40**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 857, Sub. 14, Categoria A4	Superficie	111,52 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, terrazzo, cucina, due camere e bagno, corredato inoltre da un vano ad uso soffitta e sottotetto non praticabile al piano terzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.150,00**Bene N° 4 - Appartamento**

Ubicazione:	Pistoia (PT) - via dello Specchio n.42, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 857, Sub. 15, Categoria A4	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo mediocre. Il fabbricato e le parti condominiali risultano in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, via dello Specchio n.c.42; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, piccolo sottotetto non praticabile (accessibile dal ripostiglio) e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.170,00**Bene N° 5 - Appartamento**

--	--	--	--

Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 73, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.53; detta porzione più precisamente consiste nell'unità immobiliare di fatto destinata ad abitazione ubicata al piano terra, in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.53, composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; detta unità risulta urbanisticamente destinata a rimessa. Completano la proprietà i locali ad uso garage descritti al Bene 6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.55, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 73, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.55; detta porzione più precisamente consiste in un garage ubicato al piano terra in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.55, composto da due vani ciascuno con accesso carrabile oltre due ripostigli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.225,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	194,00 mq

Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, costituente l'intero piano secondo, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, ripostiglio, w.c. con anti w.c., disimpegno, quattro camere e bagno. Completa la proprietà il magazzino di cui al Bene 8.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 76, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 7 del presente Lotto. Il fabbricato in oggetto è composto da un vano al piano terra, autorizzato con destinazione a legnaia, di fatto adibito a taverna con angolo cottura, oltre bagno ed antibagno, accessibili dalla corte comune; da due vani ad uso legnaia al piano seminterrato, accessibili dall'adiacente terreno map.83 (non oggetto di procedura esecutiva).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.080,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con accesso sulla destra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno con antibagno, ripostiglio e terrazzo.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.030,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.45, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 75, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, con ingresso sulla sinistra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, tre camere, bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 441.720,00

Bene N° 11 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.47-49, piano T-1-2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 72, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 72, Sub. 7, Categoria A7	Superficie	404,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un fabbricato bifamiliare, nel quale viene svolta attività di B&B a conduzione familiare, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.47-49, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, corredato di resede esclusivo sui quattro lati; costituito da: - un appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo; - un appartamento distribuito sui piani terra, secondo e seminterrato, composto da ingresso, tre vani, cucina, oltre servizi e terrazzo al piano terra; da disimpegno, ripostiglio e quattro camere con bagno al piano secondo; da un vano pluriuso, due ripostigli, bagno, disimpegno e locali tecnici al piano seminterrato. I piani risultano collegati tra loro da vano scale comune ai due appartamenti. Completa la proprietà il vano ad uso rimessa, descritto al successivo Bene 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con il proprio coniuge, nel quale svolgono l'attività di B&B, precisando che hanno la residenza nell'appartamento map.72 sub.4.

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 71, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un vano ad uso rimessa ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; elevato di un solo piano, in parte contro terra, accessibile dalla corte dell'adiacente fabbricato mappale 72 (Bene 11).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 1.600,00

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 126, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un posto auto coperto al piano interrato, sul lato destro nella parte terminale della rampa di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 960,00

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.76, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 126, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Capriolo" ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.76; detta porzione più precisamente consiste in un garage al piano interrato, l'ultimo sulla destra per chi percorre la rampa di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.160,00

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 137, Categoria C6	Superficie	276,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione, sono presenti infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un garage elevato di un solo piano parzialmente contro-terra, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera. Il garage è costituito da un ampio vano, con tre aperture che consentono l'accesso al sottoscala annesso all'adiacente fabbricato denominato "Condominio Stambecco" nn.cc.86-88. Il garage è corredato di resede esclusivo antistante ed area di pertinenza retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.160,00

Bene N° 16 - Monolocale			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.86, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.86; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.680,00

Bene N° 17 - Monolocale			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera n.88, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 10, Categoria C6, Graffato 185	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.c.88; detta porzione più precisamente in un monolocale allo stato grezzo al piano terra, con partizione interna per bagno ed antibagno, corredato da piccola corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.850,00

Bene N° 18 - Cantina			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 177, Sub. 19, Categoria C6, Graffato 178 sub.4 e 129	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione.		

Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del più ampio fabbricato denominato "Condominio Stambecco", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; detta porzione più precisamente in un vano destinato a scannafosso al piano seminterrato, quale intercapedine realizzata tra il muro perimetrale dell'edificio e il terreno circostante; detto vano risulta accessibile dalla terrazza esclusiva a mezzo di piccola apertura di circa cm.60 x cm.60, tra l'altro non facilmente accessibile per il dislivello esistente tra l'apertura ed il terreno roccioso in pendio presente all'interno del detto vano. Il bene in oggetto risulta accessibile, dalla via pubblica, attraverso altrui proprietà. Risultano annessi in proprietà esclusiva una terrazza antistante ed una corte su due lati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 15

Bene N° 19 - Locale caldaia, cabina elettrica

Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Uccelliera , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 176, Categoria D7	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono, in proposito si precisa che le attrezzature del locale cabina, i macchinari e di quant'altro nella cabina infisso ed installato, risultano di proprietà di Enel Distribuzione Spa; la cabina è funzionale all'alimentazione elettrica della zona.		
Descrizione:	La quota di 1/2 di piena proprietà sopra una cabina elettrica ubicata in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; la cabina costituita da un unico vano con tre lati contro-terra, si eleva di un piano e risulta corredata di un piccolo rese antistante; realizzata a seguito del piano di lottizzazione e gestita da Enel Distribuzione Spa, per la fornitura di energia elettrica ai fabbricati della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.530,00

Bene N° 20 - Appartamento

Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 384, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 384, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	96,03 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto si trova in buono stato di conservazione; le soffitte sono allo stato grezzo; la		

	cantina e la centrale termica in normale stato di conservazione.
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, al piano secondo, sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo; corredato inoltre da un vano ad uso cantina ed un vano ad uso centrale termica al piano terra e da due vani ad uso soffitta al piano terzo-sottotetto, accessibili dal vano scale comune mediante la soffitta di cui al Bene 22. Completano la proprietà il garage di cui al Bene 21 e due vani ad uso soffitta di cui al Bene 22.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	I beni risultano occupati dal debitore e dal coniuge.

Bene N° 21 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, Via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in una autorimessa al piano terra, adiacente il fabbricato in estremità sud-ovest; composta da un vano oltre ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dal debitore e dal coniuge.		

Bene N° 22 - Soffitta			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Brennero n.41, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 384, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in due locali ad uso soffitta con disimpegno posti al piano terzo sottotetto, sulla sinistra per chi arriva al piano dal vano scala comune. Il disimpegno consente l'accesso ai locali soffitta map.384 sub.16 (Bene 20).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

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®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/C, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL VILLONE N.35/D, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 364 sub.22 di cat.A/3 e 364 sub.29 di cat.C/6.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLO SPECCHIO N.42, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.14.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.14.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.14.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLO SPECCHIO N.42, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.15.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.15.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 857 sub.15.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.53, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.55, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 73 sub.14 di cat.A/3 e 73 sub.15 di cat.C/6.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.6 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.6 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.6 di cat.A/3.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 76 sub.2 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 76 sub.2 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 76 sub.2 di cat.C/2.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 1

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.4 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.4 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.4 di cat.A/3.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.45, PIANO 1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.5 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.5 di cat.A/3.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 75 sub.5 di cat.A/3.

BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.47-49, PIANO T-1-2-S1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 72 sub.4 di cat. A/7 e 72 sub.7 di cat.A/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 72 sub.4 di cat. A/7 e 72 sub.7 di cat.A/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 72 sub.4 di cat. A/7 e 72 sub.7 di cat.A/7.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 71 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 71 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 71 di cat.C/6.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.76, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.76, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 126 sub.6 di cat.C/6.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 137 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 137 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 137 di cat.C/6.

BENE N° 16 - MONOLOCALE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.86, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 177 sub.22 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 177 sub.22 di cat.C/2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 177 sub.22 di cat.C/2.

BENE N° 17 - MONOLOCALE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA N.88, PIANO T

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 177 sub.10 e 185 di cat.C/6.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA , PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 129, 177 sub.19 e 178 sub.4 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffiati 129, 177 sub.19 e 178 sub.4 di cat.C/6.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali graffati 129, 177 sub.19 e 178 sub.4 di cat.C/6.

BENE N° 19 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA UCCELLIERA, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 176 di cat.D/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 176 di cat.D/7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5035

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 176 di cat.D/7.

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO 2-3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 384 sub.12, 384 sub.15 e 384 sub.16.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 384 sub.12, 384 sub.15 e 384 sub.16.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7209 - Reg. part. 5036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, i mappali 384 sub.12, 384 sub.15 e 384 sub.16.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA BRENNERO N.41, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7209 - Reg. part. 5036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/10/2023

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 6892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.11.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2248 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.11.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2024

Reg. gen. 7209 - Reg. part. 5036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni, il mappale 384 sub.13.