

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lenzi Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 04/08/2025, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.20 (località Doganaccia), piano S1-T (Coord. Geografiche: 44.12181, 10.77408)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.20 (località Doganaccia), piano S1-T

DESCRIZIONE

Appartamento uso civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale posto su tre piani fuori terra e libero su quattro lati. L'unità in oggetto è ubicata al piano primo con accesso indipendente a destra per chi guarda il prospetto principale (Est) dell'edificio, ed è composta da resede, scala e terrazzo esclusivi, ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, locale pluriuso con terrazzo, camera, servizio igienico, due vani sottotetto in parte adibiti a camera, il tutto oltre cantina al piano seminterrato con accesso indipendente dalle porzioni condominiali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La località in oggetto denominata la "Doganaccia" consiste in nucleo abitato ubicato in zona montana a circa 1500 s.l.m., di interesse turistico sia invernale che estivo, posta a circa Km.15 dal centro abitato di Cutigliano, quest'ultimo in prossimità della Strada Statale del Brennero (S.S.n.12).

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

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

Quanto sopra come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Si allega alla presente (v.All.n.3) l'atto di compravendita Notaio Regni Marco del 05/05/2008 (rep.n.202510/38758) con il quale **** Omissis **** aveva acquistato il bene in oggetto in stato civile libero. Detta proprietà è poi pervenuta agli attuali proprietari eseguiti con denuncia di successione del suddetto acquirente come appresso indicato.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	48,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,55 m	primo
porzione sottotetto	30,00 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	2,00 m	primo
terrazze coperte	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	primo
corte esclusiva (giardino)	137,00 mq	137,00 mq	0,10	13,70 mq	0,00 m	terra
cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,55 m	seminterrato 2
Totale superficie convenzionale:				90,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1987 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 207,36 Piano S1-T Graffato 145

In riferimento ai dati censuari sopra indicati si fa presente:

- che in data 01/01/1992 sono stati oggetto di variazione del quadro tariffario;
- che in data 01/01/2017 l'ex Comune di Cutigliano (D235) è stato trasferito al comune di Abetone-Cutigliano sezione Cutigliano (M376C), in virtù della variazione territoriale in atti dal 18/01/2017 (L.R.n.1 del 25/01/2016).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	2		A3	5	5,5		207,36 €	S1-T	145

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

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

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.5).

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione ordinario. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge. Si fa presente che agli atti del Catasto Fabbricati non è presente l'elaborato planimetrico che rappresenta l'intero fabbricato su più piani oltre le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Si fa presente che in data 03/10/2008 con atto Notaio Marrese Antonio (rep.n.114116/9898) l'ex proprietario **** Omissis ****:

"HA DICHIARATO DI RINUNCIARE, COME IN EFFETTI HA RINUNCIATO, ALLA UTILIZZAZIONE DELLA RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA AFFERENTE AL BENE DI SUA PROPRIETA' (DI CUI ALLA UNITA' NEGOZIALE 2 DELLA PRESENTE NOTA), A FAVORE DEL BENE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis ****, (DI CUI ALLA UNITA' NEGOZIALE 1 DELLA PRESENTE NOTA); POTENZIALITA' EDIFICATORIA CORRISPONDENTE, IN BASE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO, AD UNA CUBATURA REALIZZABILE DI MC. 17,563 (DICIASSETTE VIRGOLA CINQUECENTOESSANTATRE') COME DETTO IN PREMESSA DELL'ATTO CHE QUI SI TRASCRIVE. IL SIGNOR **** Omissis **** HA PRESTATO PERTANTO IL PIU' AMPIO ED INCONDIZIONATO CONSENSO A CHE IL COMUNE DI CUTIGLIANO RILASCI AL PROPRIETARIO DEL BENE CONTIGUO, SIGNOR **** Omissis ****, IL PERMESSO DI UTILIZZARE LA DETTA POTENZIALITA' PER L'AMPLIAMENTO DELLA UNITA' IMMOBILIARE DI SUA PROPRIETA' UTILIZZANDO ANCHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI PERTINENZA DEL BENE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis **** MEDESIMO. CONSEGUENTEMENTE, LO STESSO SIGNOR **** Omissis **** HA COSTITUITO A CARICO DELLA SUA PROPRIETA' ED A FAVORE DEL BENE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis **** CHE HA ACCETTATO SERVITU' DI NON EDIFICARE NUOVI CORPI DI FABBRICA, ANCHE AMPLIANDO QUELLI ESISTENTI, UTILIZZANDO L'INDICE DI FABBRICABILITA' AFFERENTE, IN BASE AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI, AL BENE SERVENTE. RESTA INVECE DI PERTINENZA DEL BENE SERVENTE L'ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA CHE DOVESSE DERIVARE DA UNA MODIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI PREVISTI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI PER LA ZONA".

Quanto sopra come da nota di trascrizione R.P. n.5711 del P7/10/2008 appresso indicata (vedi link "Formalità pregiudizievoli").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est (lato accesso)-Ovest;

Altezza interna utile: ml.2,55 nella maggior parte, oltre vani sottotetto con altezze variabili ml.2.20/1,15;

Strutture verticali: cemento armato;

Solai: latero cemento rivestiti da perlinato legno;

Copertura: a padiglioni con manto bituminoso, con gronde a copertura dei terrazzi in cemento armato a vista;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: rivestite in perlinato di legno;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, doppi vetri;
 Scala esterna: in cemento armato rivestita;
 Impianto elettrico funzionante;
 Impianto idrico sottotraccia con tubazione rotta nel servizio igienico;
 Impianto termico a biomassa;
 Caminetto interno al soggiorno-pranzo;
 Resede esclusivo adibito all'accesso, interamente a verde (giardino) con recinzione in legno e muretto in cemento armato;
 Cantina: pavimentata in gres con porta di accesso in legno;
 Spazi condominiali: pavimentati con piastrelle di cemento da esterni e recintati in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è risultato occupato dalla proprietà esecutata, tuttavia non costituendone la relativa residenza come emerge dalla certificazione anagrafica di residenza allegata alla presente (v.All.n.4).

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 08/08/2025 ed acquisita con prot.n.60679/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 11/08/2025 allegata alla presente (v.All.n.7), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002 al 05/05/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grazioso Donato	23/12/2002	74467	4266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/01/2003		346
		Registrazione			
Dal 05/05/2008 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	05/05/2008	202510	38758

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/05/2008	4634	2725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/05/2008	4050	
Dal 19/04/2024	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/07/2025	6614	4643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	11/07/2025	156894	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si fa presente che l'eredità di **** Omissis **** è stata accettata dagli attuali comproprietari con beneficio d'inventario, come emerge dall'atto pubblico amministrativo emesso dal Tribunale di Pistoia il 16/07/2024 (rep.1313/2024) trascritto a Pistoia in data 20/02/2025 al n.926 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 16/05/2008
Reg. gen. 4635 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Regni Marco

Data: 05/05/2008

N° repertorio: 202511

N° raccolta: 38759

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo, avviso accertamento esecutivo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 28/05/2024

Reg. gen. 5072 - Reg. part. 637

Quota: 1/1

Importo: € 531.050,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 27/05/2024

N° repertorio: 1871

N° raccolta: 8924

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 07/10/2008

Reg. gen. 9435 - Reg. part. 5711

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL SIGNOR **** Omissis **** HA DICHIARATO DI RINUNCIARE, COME IN EFFETTI HA RINUNCIATO, ALLA UTILIZZAZIONE DELLA RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA AFFERENTE AL BENE DI SUA PROPRIETA' (DI CUI ALLA UNITA' NEGOZIALE 2 DELLA PRESENTE NOTA), A FAVORE DEL BENE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis ****, (DI CUI ALLA UNITA' NEGOZIALE 1 DELLA PRESENTE NOTA).

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 17/07/2025

Reg. gen. 6712 - Reg. part. 4718

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura. Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.6).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "aree di saturazione edilizia - B1" di cui all'art.44-45 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo delibera C.C.n.15 del 26/03/2021 in adeguamento della precedente delibera C.C. del Comune di Cutigliano n.65 del 22/12/2016. Si fa presente che la zona in oggetto ricade in area tutelata dal vincolo paesaggistico ai sensi art.142 D.L.n.42/2004 e s.m.i. e dal vincolo idrogeologico R.D.n.3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

- che il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto è stato costruito con Concessione per la Esecuzione di Opere n.19 del 27/07/1979 (Pratica n.80/1978) e successiva variante n.2 del 09/01/1981 (Pratica n.105/1979);
- che a seguito di opere eseguite in difformità è stata rilasciata ai sensi della L.47/1985 la Concessione a Sanatoria n.446 del 15/04/1994;
- che in data 28/05/1999 è stata autorizzata l'abitabilità.

Quanto sopra come da estratti della documentazione edilizio-urbanistica sopra indicata, allegati alla presente (v.All.n.8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dai titoli edilizi sopra indicati, facendo presente che emergono errori nel grafico allegato alla suddetta concessione a sanatoria n.446/1994 in quanto privo della rappresentazione grafica del terrazzo posteriore e delle porte interne di accesso al soggiorno ed al cucinotto, nonché erroneamente indicante l'uso del ripostiglio in camera. Dette difformità sono invece correttamente rappresentate nei grafici allegati alle concessioni edilizie n. 19/1979 e n.2/1981 sopra indicate, ovvero ai titoli che attestano la legittimità edilizia.

All'interno dei locali trasformati da soffitta in superficie abitabile con la concessione a sanatoria n.446/1994

sono state rilevati pareti in cartongesso che delimitano le porzioni di minore altezza.

Si fa presente che in allegato all'autorizzazione di abitabilità sopra indicata non sono emerse le certificazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.283,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta del sottoscritto Perito inoltrata all'amministratore in carica, in data 30/09/2025 è stata da quest'ultimo inviata una mail (allegata alla presente, v.All.n.9), dove si rileva:

- che sul bene in oggetto ricadono debiti per un totale € 1873,92;
- che le spese annuali di esercizio ordinario ammontano a circa € 900,00;
- che a detta data non sono state deliberate spese condominiali per opere straordinarie.

A seguito della lettura degli atti relativi all'intervento del Condominio nella presente procedura, si rileva che il debito gravante sul bene in oggetto e riferito alla ultime due annualità ammonta a € 1283,61 (vedi sollecito di pagamento del 05/08/2025 in atti).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, il tutto direttamente dal mercato di compravendite recentemente avvenute per beni simili a quello in oggetto oppure in via indiretta con metodologia finanziaria o, in alternativa anche a quest'ultima, in base al costo di costruzione deprezzato.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.20 (località Doganaccia), piano S1-T

Appartamento uso civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale posto su tre piani fuori terra e libero su quattro lati. L'unità in oggetto è ubicata al piano primo con accesso indipendente a destra per chi guarda il prospetto principale (Est) dell'edificio, ed è composta da resede, scala e terrazzo esclusivi, ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, locale pluriuso con terrazzo, camera, servizio igienico, due vani sottotetto in parte adibiti a camera, il tutto oltre cantina al piano seminterrato con accesso indipendente dalle porzioni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 145

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

Valore di stima del bene: € 93.000,00

Per la determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETÀ dell'immobile in oggetto considerato libero di gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o MCA, consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale. I dati di confronto riguardano n°3 beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, quindi posti nella medesima località in oggetto.

Detti comparabili sono stati oggetto di recenti compravendite il tutto come appresso indicato ed illustrato nella scheda di calcolo allegata (v.All.n.10) redatta con l'ausilio di "fogli di calcolo elettronico" Excel®, alla quale sono uniti la georeferenziazione del bene oggetto di stima e dei beni comparabili oltre ai documenti riferiti a quest'ultimi (copia degli atti compravendita e/o degli annunci di vendita utilizzati):

- Immobile A scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 25/10/2023 al prezzo di € 70.000,00 Notaio **** Omissis ****;
- Immobile B scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 28/07/2025 al prezzo di € 75.000,00 Notaio **** Omissis ****;
- Immobile C scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 03/03/2025 al prezzo di € 80.000,00 Notaio **** Omissis ****.

Si fa presente che nella metodologia comparativa utilizzata è stata eseguita una pari affidabilità tra i

prezzi

corretti dei comparabili assunti.

Al fine di un eventuale uso alternativo a quello riscontrato, si fa presente che l'H.B.U. (Highest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo del bene in oggetto nella sua destinazione maggiormente redditizia, esprimendo pertanto la possibile potenzialità del bene da attuarsi previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Giuridico => legalmente consentito
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Visto che nel caso in esame, da una verifica di massima dei vincoli sopra indicati, si ritiene di scartare ogni ipotesi circa la maggiore appetibilità di mercato dovuta ad una diversa destinazione del bene, lo scrivente segnala che determinerà l'odierno e più probabile valore di mercato dell'immobile nel suo "corrente" uso (MVEU – Market Value for Existing Use).

La consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.E.L. (SUPERFICIE ESTERNA LORDA) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente/esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della VI edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.20 (località Doganaccia), piano S1-T	90,80 mq	1.025,00 €/mq	€ 93.000,00	100,00%	€ 93.000,00
Valore di stima:					€ 93.000,00

Valore di stima: € 93.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1.283,00	€
Quota ammortamento	678,89	€

Il VALORE FINALE DI STIMA arrotondato come sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.11), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.10).

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche che si configurano tra il libero mercato ed il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero determinate in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte da quanto applicato dal sottoscritto Perito con riferimento alla QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione dell'ammortamento annuo del solo fabbricato e riferito all'intervallo di tempo considerato), come indicato nella scheda allegata v.(All.n.11).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- data sopralluogo 26/09/2025, con relativi riscontri metrici e fotografici (v.All.n.12);
- data di stima 14/11/2025 a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportate nelle schede di valutazione allegata (v.All.n.10-11);
- data redazione del presente elaborato peritale 18/11/2025.

Il sottoscritto perito fa inoltre presente:

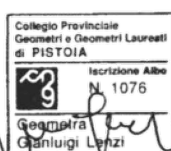
- che il bene non costituisce residenza degli attuali proprietari-esecutati, come emerge da certificazione anagrafica allegata alla presente (v.All.n.4), rilasciata dal Comune di Pistoia;
- che il dante causa, quale padre/coniuge degli attuali proprietari esegutati ed attualmente deceduto, aveva acquistato il bene immobile in oggetto in stato civile libero, come emerge da titolo allegato (v.All.n.3).

Le operazioni peritali sono state svolte alla presenza del Custode Giudiziario, tramite preavviso allegato alla presente (v.All.n.1), inviato alla parte debitrice ed al creditore procedente.

La presente perizia è stata inoltrata sia ai creditori (procedenti ed intervenuti) che al debitore.

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 19/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lenzi Gianluigi

- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - cartografia generale con indicazione dei beni pignorati
- ✓ N° 3 Altri allegati - titolo provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificazione anagrafica e stato civile (esecutati e dante causa)
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc occupazione e/o possesso dei beni pignorati
- ✓ N° 8 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - doc. condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - tabelle di calcolo del VALORE DI MERCATO con allegato georeferenziazione e atti compravendita dei comparabili
- ✓ N° 11 Altri allegati - tabella di calcolo del VALORE DI VENDITA FORZATA dal valore di mercato
- ✓ N° 12 Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.20 (località Doganaccia), piano S1-T
Appartamento uso civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale posto su tre piani fuori terra e libero su quattro lati. L'unità in oggetto è ubicata al piano primo con accesso indipendente a destra per chi guarda il prospetto principale (Est) dell'edificio, ed è composta da resede, scala e terrazzo esclusivi, ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, locale pluriuso con terrazzo, camera, servizio igienico, due vani sottotetto in parte adibiti a camera, il tutto oltre cantina al piano seminterrato con accesso indipendente dalle porzioni condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 145
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "aree di saturazione edilizia - B1" di cui all'art.44-45 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo delibera C.C.n.15 del 26/03/2021 in adeguamento della precedente delibera C.C. del Comune di Cutigliano n.65 del 22/12/2016. Si fa presente che la zona in oggetto ricade in area tutelata dal vincolo paesaggistico ai sensi art.142 D.L.n.42/2004 e s.m.i. e dal vincolo idrogeologico R.D.n.3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.20 (località Doganaccia), piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 145	Superficie	90,80 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione ordinario. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).		
Descrizione:	Appartamento uso civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale posto su tre piani fuori terra e libero su quattro lati. L'unità in oggetto è ubicata al piano primo con accesso indipendente a destra per chi guarda il prospetto principale (Est) dell'edificio, ed è composta da resede, scala e terrazzo esclusivi, ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, locale pluriuso con terrazzo, camera, servizio igienico, due vani sottotetto in parte adibiti a camera, il tutto oltre cantina al piano seminterrato con accesso indipendente dalle porzioni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 16/05/2008
Reg. gen. 4635 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Regni Marco
Data: 05/05/2008
N° repertorio: 202511
N° raccolta: 38759
- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ruolo, avviso accertamento esecutivo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 28/05/2024
Reg. gen. 5072 - Reg. part. 637
Quota: 1/1
Importo: € 531.050,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 27/05/2024
N° repertorio: 1871
N° raccolta: 8924
- **verbale pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 17/07/2025
Reg. gen. 6712 - Reg. part. 4718
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura