

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vallecchi Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 383.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 11/07/2024, il sottoscritto Arch. Vallecchi Maria Paola, con studio in Via Padre Ippolito Desideri, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email mariapaolavallecchi@gmail.com, PEC mariapaola.vallecchi@archiworldpec.it, Tel. 393 2213711, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Privata Bagatti 49,51

Trattasi di VILLINO di tipo unifamiliare, da terra a tetto, libero su tutti i lati, con terreno circostante di circa 750 mq, posto in Comune di Abetone-Cutigliano, località Uccelliera, in via Privata Bagatti, nn. 49/51, distribuito su tre piani (seminterrato, terreno rialzato e primo mansardato, oltre piano interrato ad uso autorimessa) collegati da scala interna.

L'ingresso al piano terra è accessibile dal ballatoio (sviluppatosi su 2 lati) tramite piccola rampa di scale dal circostante resede di pertinenza che a sua volta è collegato alla strada sottostante tramite gradoni sorretti da muro a retta in pietra (attualmente in parte dissestato).

La zona in cui si colloca l'immobile è di tipo residenziale poco fuori dall'abitato dove si trovano i principali servizi e fermata del trasporto pubblico.

Internamente risulta così articolato: ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, due camere e bagno al piano terra rialzato (con accesso esterno a centrale termica seminterrata); il piano primo, mansardato, è composto da quattro camere (di cui una con camino ed una con stanza armadi), disimpegno e bagno; al piano seminterrato si sviluppa una taverna con camino oltre a disimpegno, bagno e vano pluriuso; al piano interrato, a cui si accede con rampa carrabile esterna e da scala interna, trova l'autorimessa con ripostiglio sottoscala.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Privata Bagatti 49,51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala solo che il Mutamento di Denominazione -Vulture Societarie del 19.09.2014, pubblico ufficiale **** Omissis **** sede **** Omissis **** rep. n. 145431 sede TMF registrazione volume IT n. 16227 registrato in data 30.09.2014 -atto di fusione- nota presentata Modello Unico n.541.1/2014, pratica n. PT0054700 in atti catastali dal 30/09/2014 non risulta trascritto.

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)

CONFINI

Via Privata Bagatti su due lati; a SUD **** Omissis ****; a NORD: **** Omissis ****. Salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	119,40 mq	143,28 mq	1,20	171,94 mq	2,75 m	Terra
Locale tecnico	5,50 mq	7,15 mq	0,40	2,86 mq	3,73 m	Seminterrato
Autorimessa	35,64 mq	46,30 mq	0,60	27,78 mq	2,36 m	Interrato
Mansarda	99,00 mq	118,80 mq	0,90	106,92 mq	0,00 m	Primo
Taverna	57,40 mq	71,75 mq	0,90	64,58 mq	2,50 m	Seminterrato
Loggia	14,80 mq	14,80 mq	0,40	5,92 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato l'ampiezza degli spazi interni, delle finiture di pregio (compresi l'arredo su misura ed i grandi camini a legna ad ogni piano abitabile) la percentuale di ragguglio per l'abitazione è stata aumentata e di conseguenza anche quella di tutti gli ambienti collegati (la mansarda, il seminterrato ed anche l'autorimessa in quanto funzionale all'attività sciistica e anche estiva della zona (per rimessa sci o e-bike/biciclette)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1972 al 28/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si
Dal 28/01/1981 al 10/05/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si
Dal 10/05/1982 al 20/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si
Dal 20/11/1988 al 14/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si
Dal 14/12/2012 al 19/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si
Dal 19/09/2014 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si
Dal 12/12/2023 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 45, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 384 mq Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

Si precisa che sussiste VARIAZIONE TERRITORIALE, del 01.01.2017 in atti dal 16.01.2017 (L.R. 16.01.2016 n.1), proveniente dal Comune di ABETONE A012, trasferito al Comune di ABETONE-CUTIGLIANO sez. A Abetone M376A (n. 27/2017).

La storia catastale del SUB 2, autorimessa interrata (stesso foglio e particella, categoria C6, classe3, consistenza 28mq, su), risulta essere la stessa di quella del sub 1 e non si ritiene di doverlo considerare come un bene separato in quanto accessorio inscindibile dall'abitazione, anche in virtù del fatto che è ad essa collegato direttamente tramite scala interna.

Come riportato in calce alla nota di trascrizione del pignoramento, la proprietà comprende anche il Sub 3 (cfr elaborato planimetrico in allegato), identificato al catasto fabbricati del comune di Abetone-Cutigliano al foglio 6, p.45, come B.C.N.C. derivante dalla suddetta VARIAZIONE Territoriale del 21.11.2012 pratica n. PT0136853 in atti dal 21.11.2012 costituzione di B.C.N.C (n.40332.1/2012); VARIAZIONE del 21.11.20212 in atti dal 21.11.2012 (n, 040332/2012).

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	45	1		A7	3	15 vani	384 mq			si
A	6	45	2		C6	3	28 mq	46 mq			si

Corrispondenza catastale

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

Come riportato in calce alla nota di trascrizione del pignoramento, la proprietà comprende anche il Sub 3 (cfr elaborato planimetrico in allegato), identificato al catasto fabbricati del comune di Abetone-Cutigliano al foglio 6, p.45, come B.C.N.C. derivante dalla suddetta VARIAZIONE Territoriale del 21.11.2012 pratica n. PT0136853 in atti dal 21.11.2012 costituzione di B.C.N.C (n.40332.1/2012); VARIAZIONE del 21.11.20212 in atti dal 21.11.2012 (n, 040332/2012).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione a conferma della qualità costruttiva (anche delle finiture esterne ed interne). Infatti, a causa del mancato utilizzo per lungo tempo dell'immobile, si sono verificati fenomeni da umidità di risalita (soprattutto nei vani interrati e seminterrati) con formazione di condense e muffe su alcune tratti di intonaco, che richiedono interventi locali di risanamento, nonché conseguenze da infiltrazione di acqua dal tetto, in corrispondenza delle due camere mansardate a sud, che richiedono interventi di riparazione parziale della copertura.

Sussiste, inoltre, la necessità della sistemazione esterna del terreno circostante invaso dalla vegetazione ed in

particolare il ripristino del muro a retta in pietra sulla strada, che sostiene la scala di accesso pedonale alla proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ben esposto in quanto libero sui 4 lati e con ampio giardino di pertinenza.

Ha struttura in muratura portante, con solai in latero cemento e travi sottotetto rivestite in legno.

Le pavimentazioni sono in cotto nella zona giorno e parquet nelle camere, bagni e cucina con rivestimento in piastrelle decorate; gli infissi ed i serramenti esterni sono di legno massello con doppi vetri e dotati di inferriate al piano terra. Il riscaldamento è autonomo con caldaia collocata in apposito locale seminterrato (centrale termica) e termosifoni in ghisa. Le pareti interne ed esterne sono intonacate ed esternamente nella parte mansardata rivestite con tavolato in legno. La gronda esterna, anch'essa in tavolato ligneo, è sorretta da mensole in aggetto in legno modanato.

Le altezze interne variano a seconda del piano considerato: al piano terra è costante di 2,75 m; al piano mansardato varia da una media di 2,05 m. a 2,30 m. in base alla conformazione dei diversi vani; al piano seminterrato è costante di h 2,50 m.; l'altezza dell'autorimessa interrata è in media 2,20 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi, come da risposta dell'A.d.E. in allegato. L'immobile al momento del sopralluogo risultava completamente arredato ma non abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1982 al 14/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai Galeazzo Martini	10/05/1982	186183	20087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia	18/05/1982	3043	2007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/12/2012 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romoli Roberto	14/12/2012	32249	16871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia	28/12/2012	9637	6706
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/10/2018 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Atto di Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Belisario	23/10/2018	2668	1698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia	08/11/2018	9306	6289
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/12/2023 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Belisario	12/12/2023	6206	3985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia	15/01/2024	386	287
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da visure catastali si segnala:

-Voltura del 20.12.1988 n. 7055./2012, pratica n.PT0127067 in atti dal 6.11.2012 (a Finanziaria il Gioiello s.p.a. a Finanziaria il Gioiello s.r.l.);

-MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE- Volture Societarie del 19.09.2014, pubblico ufficiale **** Omissis **** sede **** Omissis **** rep. n. 145431 sede TMF registrazione volume IT n. 16227 registrato in data 30.09.2014

-ATTO DI FUSIONE- nota presentata Modello Unico n.541.1/2014, pratica n. PT0054700 in atti catastali dal 30/09/2014, NON TRASCritto.

Le provenienze del SUB 2, autorimessa interrata (stesso foglio e particella, categoria C6, classe3, consistenza 28mq), sono le stessa di quella del sub 1 e non si ritiene di doverlo considerare come un bene separato in quanto accessorio inscindibile dall'abitazione, anche in virtù del fatto che è ad essa collegato direttamente tramite scala interna.

L'atto di provenienza non era presente negli atti viene allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 02/07/2010
Reg. gen. 5568 - Reg. part. 1226
Importo: € 2.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 14/05/2012
Reg. gen. 3513 - Reg. part. 537
Importo: € 2.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: formalità di riferimento : Iscrizione n. 1226/2010

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 24/06/2024

Reg. gen. 6056 - Reg. part. 4185

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano Operativo Comunale, l'immobile si trova nel Sistema Insediativo in Area di Saturazione Edilizia B1, (art. 41 delle disposizioni normative -Q.P.09-).

Area vincolata ai sensi art. 136 D-Lgs 42/2004

Ambito di Paesaggio "05 MONTAGNA PISTOIESE", ai sensi del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Area tutelata ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con D.M. del 23.03.1970 (G.U. 101/197)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- P.E. [redacted] 08.1971: Licenza di Costruzione per "Costruzione di Chalet in muratura -Uccelliera-" a nome [redacted];
- P.E. [redacted] .1972: Autorizzazione di Abitabilità a nome [redacted];
- P.E. n.10/197 [redacted] Licenza di Costruzione per "Ape [redacted] ansarda onde ricavare camere" a nome [redacted];
- Richiesta di C [redacted] 1.07.1986(prot. 3325) a nome di [redacted] con conseguente Concessione a Sanatoria n. 83/2000 del 29/12/2000;
- Accertamento di Conformità (L.R. 1/2005) n. 2012/113 del 31.10.2012 prot.6702 per correzione grafica degli elaborati allegati alla sanatoria.

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.

Come ultima pratica pratica è necessario prendere in considerazione la pratica di Concessione a Sanatoria n.83/2000 in quanto l'accertamento di conformità presentato in data successiva (P.E. n.2012/113) non è mai stato rilasciato a causa del mancato pagamento degli oneri per la Soprintendenza. Risulta, quindi, evidente che lo stato dei luoghi non sia conforme alla suddetta pratica di sanatoria sostanzialmente per variazioni grafiche in merito a piccole modifiche interne e prospettiche con lievi traslazioni delle pareti interne, delle finestre in mansarda ed del posizionamento della scala interna (non riportate nella pratica di condono del 2000) che non comportano aumenti di superficie né di volume dell'immobile e per le quali era stato presentato il certificato di idoneità statica e l'accertamento di compatibilità paesaggistica, a seguito del parere favorevole della Soprintendenza, ma mai pagati i relativi oneri.

Risulta, pertanto, necessaria la presentazione di una nuova pratica (SCIA in Sanatoria ex L.R. 64/2015) che comporta oltre alle spese tecniche (circa € 4.000,00); quelle per la sanzione di cui all'art. 140 della L.R. 3 gennaio 2005 e diritti di segreteria (circa € 1.500,00) oltre a quelle per la sanzione di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/200 (€ 1.007,10 attualizzato a circa € 1.500,00).

Da evidenziare, inoltre, il fatto che neppure gli oneri della sanzione paesaggistica (sollecitati dal comune tramite, raccomandata, nel 2007 e nel 2008) relativi alla suddetta pratica di Sanatoria non sono mai stati versati, pertanto da considerare nelle spese per la regolarizzazione urbanistica, ovviamente, attualizzati.

In definitiva a parere della sottoscritta i costi di regolarizzazione urbanistica ammontano a circa:

1-€ 7.000,00 per nuova Scia in sanatoria comprese le sanzioni;

2-€ 3.000,00 per pagamento sanzione paesaggistica - relativamente alla Sanatoria dell'anno 2000;

Per un totale di circa 10.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Privata Bagatti 49,51

Trattasi di VILLINO di tipo unifamiliare, da terra a tetto, libero su tutti i lati, con terreno circostante di circa 750 mq, posto in Comune di Abetone-Cutigliano, località Uccelliera, in via Privata Bagatti, nn. 49/51, distribuito su tre piani (seminterrato, terreno rialzato e primo mansardato, oltre piano interrato ad uso autorimessa) collegati da scala interna. L'ingresso al piano terra è accessibile dal ballatoio (sviluppatosi su 2 lati) tramite piccola rampa di scale dal circostante resede di pertinenza che a sua volta è collegato alla strada sottostante tramite gradoni sorretti da muro a retta in pietra (attualmente in parte dissestato). La zona in cui si colloca l'immobile è di tipo residenziale poco fuori dall'abitato dove si trovano i principali servizi e fermata del trasporto pubblico. Internamente risulta così articolato: ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, due camere e bagno al piano terra rialzato (con accesso esterno a centrale termica seminterrata); il piano primo, mansardato, è composto da quattro camere (di cui una con camino ed una con stanza armadi), disimpegno e bagno; al piano

seminterrato si sviluppa una taverna con camino oltre a disimpegno, bagno e vano pluriuso; al piano interrato, a cui si accede con rampa carrabile esterna e da scala interna, trova l'autorimessa con ripostiglio sottoscala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 45, Sub. 1, Categoria A7, Graffato si - Fg. 6, Part. 45, Sub. 2, Categoria C6, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 437.000,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base ai seguenti elementi (cfr. all.7 valori immobiliari di riferimento): tabelle OMI; annunci immobiliari con schede riassuntive delle risultanze delle indagini; non è stato possibile reperire contratti di compravendita in quanto negli ultimi anni il mercato immobiliare per quella tipologia e metratura nella zona risulta sostanzialmente fermo.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (Ville/Villini) nella zona in questione (B1), indicano una quotazione minima per uno stato conservativo NORMALE di 1.500,00 €/mq, che appare comunque sovrastimato rispetto all'andamento effettivo delle compravendite della zona, pertanto è ragionevole valutare, in considerazione dei lavori di ripristino da effettuare (vedi sezione "stato conservativo") e della sostanziale assenza di richiesta sul territorio per quella consistenza e tipologia di immobile, un abbassamento del 20-25% rispetto a quanto riportato nella tabelle OMI attestandosi su 1.150,00 €/mq.

- La selezione di annunci di vendita della zona per immobili simili al bene oggetto di stima per tipologia e posizione ha evidenziato una RICHIESTA variabile da circa 800,00 €/mq (DA RISTRUTTURARE) a 1.600,00 €/mq in media (RISTRUTTURATO nella stessa zona prossima al centro abitato di Abetone). Per proposte di vendita di immobili della stessa tipologia, più lontani dalla zona di Abetone (o dagli altri centri abitati limitrofi), ma di dimensioni minori e di ristrutturazione recente, la RICHIESTA al mq si attesta intorno ai 1.300,00 €.

Nel caso specifico, anche se lo stato di manutenzione è buono e non si necessita di una vera e propria ristrutturazione (ma almeno degli interventi riportati nel paragrafo "stato conservativo"), in considerazione anche delle notevoli dimensioni (fattore che porta ad una riduzione del valore al mq rispetto alle metrature più piccole) ed anche del calo della richiesta dovuta alla mancanza dell'attrattiva turistica invernale (a causa delle ormai mutate condizioni climatiche degli ultimi anni), si ritiene che il prezzo congruo attuale, per la messa sul mercato immobiliare, sia quello sopraindicato di 1.150,00 €/mq.

Al valore così determinato si apportano le detrazioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica ed al fatto di essere sottoposto a vendita forzata, per un totale di € 383.300,00 così determinato:

€ 437.000,00 (valore base)

€ 10.000,00 a detrarre per costi regolarizzazione urbanistica (vedi sezione "regolarità edilizia")

€ 43.700,00 a detrarre per vendita forzata (10% valore di stima) in cifra tonda

€ 383.300,00 TOTALE STIMA

Da quanto sopra, la sottoscritta, Dott. Arch. Maria Paola Vallecchi, ritiene che il più probabile valore della villetta con autorimessa in oggetto, sia di € 383.000,00 in conto tondo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Abetone Cutigliano (PT) - Via Privata Bagatti 49,51	380,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 437.000,00	100,00%	€ 437.000,00
				Valore di stima:	€ 437.000,00

Valore di stima: € 437.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 383.000,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base ai seguenti elementi (cfr. all.7 valori immobiliari di riferimento): tabelle OMI; annunci immobiliari con schede riassuntive delle risultanze delle indagini; non è stato possibile reperire contratti di compravendita in quanto negli ultimi anni il mercato immobiliare per quella tipologia e metratura nella zona risulta sostanzialmente fermo.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (Ville/Villini) nella zona in questione (B1), indicano una quotazione minima per uno stato conservativo NORMALE di 1.500,00 €/mq, che appare comunque sovrastimato rispetto all'andamento effettivo delle compravendite della zona, pertanto è ragionevole valutare, in considerazione dei lavori di ripristino da effettuare (vedi sezione "stato conservativo") e della sostanziale assenza di richiesta sul territorio per quella consistenza e tipologia di immobile, un abbassamento del 20-25% rispetto a quanto riportato nella tabelle OMI attestandosi su 1.150,00 €/mq.

- La selezione di annunci di vendita della zona per immobili simili al bene oggetto di stima per tipologia e posizione ha evidenziato una RICHIESTA variabile da circa 800,00 €/mq (DA RISTRUTTURARE) a 1.600,00 €/mq in media (RISTRUTTURATO nella stessa zona prossima al centro abitato di Abetone). Per proposte di vendita di immobili della stessa tipologia, più lontani dalla zona di Abetone (o dagli altri centri abitati limitrofi), ma di dimensioni minori e di ristrutturazione recente, la RICHIESTA al mq si attesta intorno ai 1.300,00 €.

Nel caso specifico, anche se lo stato di manutenzione è buono e non si necessita di una vera e propria ristrutturazione (ma almeno degli interventi riportati nel paragrafo "stato conservativo"), in considerazione anche delle notevoli dimensioni (fattore che porta ad una riduzione del valore al mq rispetto alle metrature più piccole) ed anche del calo della richiesta dovuta alla mancanza dell'attrattiva turistica invernale (a causa delle ormai mutate condizioni climatiche degli ultimi anni), si ritiene che il prezzo congruo attuale, per la messa sul

mercato immobiliare, sia quello sopraindicato di 1.150,00 €/mq.

Al valore così determinato si apportano le detrazioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica ed al fatto di essere sottoposto a vendita forzata, per un totale di € 383.300,00 tondo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che, fra le proprietà trasferite e riportate nei contratti rinvenuti, compare anche la particella 46, identificata al F6 del Catasto TERRENI sia del comune di Abetone che in quello di Comune di Abetone-Cutigliano (cfr visure allegate) con qualità BOSCO CEDUO, di classe 3, superficie 7 mq, redditi dominicale €0,01 e agrario € 0,01 (vedi all.01: Foto n.36)

Detta particella, un piccolo residuo di terreno fra la strada ed il muro di recinzione/contenimento in pietra NON viene citata nell'ipoteca a garanzia di mutuo e NON è stata colpita dall'atto di pignoramento in questione, pertanto si ritiene fuori della stima di cui alla presente perizia.

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 01/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vallecchi Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di Provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Abitabilità e Precedente Edilizio di Riferimento
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni e Certificazioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori Immobiliari di Riferimento

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Privata Bagatti 49,51

Trattasi di VILLINO di tipo unifamiliare, da terra a tetto, libero su tutti i lati, con terreno circostante di circa 750 mq, posto in Comune di Abetone-Cutigliano, località Uccelliera, in via Privata Bagatti, nn. 49/51, distribuito su tre piani (seminterrato, terreno rialzato e primo mansardato, oltre piano interrato ad uso autorimessa) collegati da scala interna. L'ingresso al piano terra è accessibile dal ballatoio (sviluppatosi su 2 lati) tramite piccola rampa di scale dal circostante resede di pertinenza che a sua volta è collegato alla strada sottostante tramite gradoni sorretti da muro a retta in pietra (attualmente in parte dissestato). La zona in cui si colloca l'immobile è di tipo residenziale poco fuori dall'abitato dove si trovano i principali servizi e fermata del trasporto pubblico. Internamente risulta così articolato: ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, due camere e bagno al piano terra rialzato (con accesso esterno a centrale termica seminterrata); il piano primo, mansardato, è composto da quattro camere (di cui una con camino ed una con stanza armadi), disimpegno e bagno; al piano seminterrato si sviluppa una taverna con camino oltre a disimpegno, bagno e vano pluriuso; al piano interrato, a cui si accede con rampa carrabile esterna e da scala interna, trova l'autorimessa con ripostiglio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 45, Sub. 1, Categoria A7, Graffato si - Fg. 6, Part. 45, Sub. 2, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Operativo Comunale, l'immobile si trova nel Sistema Insediativo in Area di Saturazione Edilizia B1, (art. 41 delle disposizioni normative -Q.P.09-). Area vincolata ai sensi art. 136 D-Lgs 42/2004 Ambito di Paesaggio "05 MONTAGNA PISTOIESE", ai sensi del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Area tutelata ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con D.M. del 23.03.1970 (G.U. 101/197)

Prezzo base d'asta: € 383.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 383.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Privata Bagatti 49,51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 45, Sub. 1, Categoria A7, Graffato si - Fg. 6, Part. 45, Sub. 2, Categoria C6, Graffato si	Superficie	380,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione a conferma della qualità costruttiva (anche delle finiture esterne ed interne). Infatti, a causa del mancato utilizzo per lungo tempo dell'immobile, si sono verificati fenomeni da umidità di risalita (soprattutto nei vani interrati e seminterrati) con formazione di condense e muffe su alcune tratti di intonaco, che richiedono interventi locali di risanamento, nonché conseguenze da infiltrazione di acqua dal tetto, in corrispondenza delle due camere mansardate a sud, che richiedono interventi di riparazione parziale della copertura. Sussiste, inoltre, la necessità della sistemazione esterna del terreno circostante invaso dalla vegetazione ed in particolare il ripristino del muro a retta in pietra sulla strada, che sostiene la scala di accesso pedonale alla proprietà.		
Descrizione:	Trattasi di VILLINO di tipo unifamiliare, da terra a tetto, libero su tutti i lati, con terreno circostante di circa 750 mq, posto in Comune di Abetone-Cutigliano, località Uccelliera, in via Privata Bagatti, nn. 49/51, distribuito su tre piani (seminterrato, terreno rialzato e primo mansardato, oltre piano interrato ad uso autorimessa) collegati da scala interna. L'ingresso al piano terra è accessibile dal ballatoio (sviluppatosi su 2 lati) tramite piccola rampa di scale dal circostante resede di pertinenza che a sua volta è collegato alla strada sottostante tramite gradoni sorretti da muro a retta in pietra (attualmente in parte dissestato). La zona in cui si colloca l'immobile è di tipo residenziale poco fuori dall'abitato dove si trovano i principali servizi e fermata del trasporto pubblico. Internamente risulta così articolato: ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, due camere e bagno al piano terra rialzato (con accesso esterno a centrale termica seminterrata); il piano primo, mansardato, è composto da quattro camere (di cui una con camino ed una con stanza armadi), disimpegno e bagno; al piano seminterrato si sviluppa una taverna con camino oltre a disimpegno, bagno e vano pluriuso; al piano interrato, a cui si accede con rampa carrabile esterna e da scala interna, trova l'autorimessa con ripostiglio sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 02/07/2010
Reg. gen. 5568 - Reg. part. 1226
Importo: € 2.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 14/05/2012
Reg. gen. 3513 - Reg. part. 537
Importo: € 2.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: formalità di riferimento : Iscrizione n. 1226/2010

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 24/06/2024
Reg. gen. 6056 - Reg. part. 4185
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura