
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moncini Lisa, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.

promossa da



contro

**** Omissis ****



1 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



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
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 05/01/2024, il sottoscritto Arch. Moncini Lisa, con studio in Via Don Minzoni, 27 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email lisa.moncini@tin.it, PEC lisa.moncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 82 760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Secchia e Bicchiere nc. 82, piano Terra (Coord. Geografiche: 44.143160,10.691053)

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato comprendente più unità immobiliari, in località Secchia, corredato da corte esclusiva e composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre vani, disimpegno, due bagni, wc e ripostiglio.

L'accesso all'appartamento avviene da corte a comune con altre unità immobiliari raggiungibile dalla viabilità principale attraverso strada privata gravata di servitù di passo carrabile e pedonale.

La località in cui si trova la proprietà immobiliare, costituita da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale, si sviluppa lungo viabilità secondaria, distante circa 4 Km. dalla frazione "Le Regine" dotata di servizi di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 15.02.2024 alla presenza dell'esecutato **** Omissis **** e del custode giudiziario **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Secchia e Bicchiere nc. 82, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567 c.2 del C.P.C. prevede che l'istanza di vendita sia accompagnata dall'estratto di mappa catastale e dai certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento oppure da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio Cataldo Dinolfo, con studio in Poggibonsi (SI), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Siena e Montepulciano, riporta correttamente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato con esatta indicazione delle loro precedenti rappresentazioni del ventennio.


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)

Il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato durante il sopralluogo di essere **** Omissis **** mentre in atto di permuta risulta **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene confina a Nord con Via Secchia e Bicchiere, ad Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud con corte a comune (identificata al Catasto Fabbricati del Comune Abetone - Cutigliano in sez.B, F.5, sub.16 ed a comune con i sub. 3 e 13), ad Ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	0,00 m	Terra
Corte	31,60 mq	31,60 mq	0,10	3,16 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				117,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,16 mq		


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie dell'abitazione e della corte sono state calcolate mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco da CTU durante il sopralluogo.

L'altezza dell'abitazione non è stata indicata in tabella in quanto risulta essere pari a circa ml. 2.65 in tutti i vani ad eccezione del bagno, w.c. e disimpegno contiguo dove risulta essere pari a circa ml. 2.40.

Per quanto riguarda la corte è stato applicato un coefficiente di ragguaglio, come consuetudine, pari allo 0,10.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2001 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 14 Categoria C2 Cl.7, Cons. 99 mq. Rendita € 373,24
Dal 03/10/2001 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 14 Categoria C2 Cl.7, Cons. 99 mq. Rendita € 373,24
Dal 21/07/2004 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,0 vani Rendita € 560,36
Dal 18/11/2010 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano T
Dal 06/12/2010 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano T
Dal 06/12/2010 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano T
Dal 18/11/2011 al 17/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5



5 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



		Superficie catastale Totale 118 mq. - Totale escluse aree scoperte 115 mq Rendita € 600,38 Piano T
Dal 17/01/2017 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 52, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 118 mq. - Totale escluse aree scoperte 115 mq Rendita € 600,38 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la particella 52 sub.19 deriva dalla soppressione del 18/11/2010, pratica PT0127692, per fusione dei subb. 17 e 18 dove la part. 52 sub.17 era bene comune non censibile esclusivo del sub.18 abitazione. Il sub.18, a sua volta, deriva dalla variazione del 21/07/2004, pratica PT0079141, per variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione del sub.14, mantenendo la stessa consistenza, ed il sub.17 ne era bene comune non censibile esclusivo. Per maggior dettaglio si allegano gli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	5	52	19		A3	4	7,5 vani	Totale 118 mq.; Totale escluse aree scoperte 115 mq	600,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale, trasmessa in allegato, e stato dei luoghi in quanto il vano indicato come ripostiglio è un bagno. Inoltre, al fine di rendere conforme urbanisticamente l'immobile, va ripristinato il tramezzo nel vano soggiorno angolo-cottura (evidenziato in rosso nella planimetria dello stato attuale allegata) che porta alla diminuzione della superficie dello stesso con realizzazione del vano dispensa.

Al fine di raggiungere la conformità catastale del bene sarà necessaria la redazione e presentazione di planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali



ammonterà a circa € 50,00 e per onorari (escluso oneri fiscali) ammonterà a circa € 500,00.



PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Gli Atti di provenienza del ventennio e precedente non hanno riscontrato la presenza di patti riguardanti il bene interessato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in buono stato conservativo sia per quanto riguarda le parti esterne che interne.

Si rileva soltanto la presenza di umidità nel soffitto e nella parte alta delle pareti del bagno e del disimpegno che conduce ad esso.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima risulta inserito in un più ampio contesto residenziale, formato da 4 unità immobiliari oltre accessori, non costituito in condominio.

La parte a comune, riferita all'intero complesso immobiliare, costituita catastalmente e qualificata come bene comune non censibile, è la corte a comune tra i sub. 3, 13 e 19, identificata in Sezione B, Foglio di mappa n. 5, mappale 52, subalterno 16.

Risultano inoltre parti a comune tutte le parti a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che con Atto di Vendita e Costituzione di Servitù ai rogiti del Notaio Antonio Marrese del 3 ottobre 2001, Rep. n. 84279/Fasc. n. 5015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia il 15/10/2001 al n. 5052 del registro particolare, le **** Omissis **** costituivano, a favore dell'unità immobiliare, la servitù di passo veicolare e pedonale su tratto di strada esistente nel terreno identificato a Catasto Terreni sezione B foglio 5 mappale 221, convenendo che la quota delle spese di manutenzione della strada privata fossero a carico in parti uguali di 1/2 sia a della proprietà del terreno che dell'unità immobiliare oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE_ L'appartamento si sviluppa nella porzione sud/est del piano terra di un più ampio fabbricato in località Secchia.

ESPOSIZIONE_ Gli affacci dei vani principali si trovano sul prospetto tergale del fabbricato rivolto a sud/est.



7 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



ALTEZZA INTERNA UTILE E RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI_ L'altezza interna utile dei vani principali è pari a ml. 2.60 o superiore risultando conforme al parere della USL relativo all'ultimo intervento edilizio agli atti. Tutti i vani, sia principali che accessori presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti.

STRUTTURE_ La struttura principale, in buono stato di manutenzione, è in muratura mista.

PARETI INTERNE_ Le pareti interne dell'appartamento risultano intonacate e tinteggiate in discrete condizioni ad eccezione del disimpegno e del bagno con attiguo w.c. dove sono presenti tracce di umidità e muffe nella parte superiore delle pareti e nel soffitto. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno con attiguo w.c. sono rivestite con mattonelle di gres in buono stato di manutenzione; le pareti del bagno prossimo al soggiorno sono rivestite in resina.

PAVIMENTAZIONE_ La pavimentazione di tutti i vani, in buono stato di manutenzione, è in gress ad eccezione del bagno prossimo al soggiorno in legno.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI_ Tutti gli infissi, sia porte esterne che finestre, in buono stato di manutenzione, sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri sempre in legno. Le porte interne sono in legno massello con presenza di pannello in vetro decorato nelle due porte che dalla zona giorno conducono ai disimpegni.

IMPIANTI_ All'interno sono presenti le seguenti dotazioni:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a GPL ubicata nel disimpegno e radiatori in alluminio;
- impianto fognario costituito da fosse biologiche;
- allacciamento alla rete idrica, elettrica.

PARTI CONDOMINIALI_ L'accesso all'abitazione avviene attraverso corte a comune, pavimentata in porfido, con le altre unità immobiliari ubicate al piano terra. Il prospetto è intonacato e tinteggiato in buono stato di manutenzione.

RESEDE E POSTI AUTO_ Esternamente l'appartamento è dotato di corte esclusiva pavimentata in porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** risulta occupata da lui e dai suoi familiari nei fine settimana e durante i mesi estivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2001 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Antonio Marrese	03/10/2001	84279	5015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia	15/10/2001	7908	5051		

8 di 17



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2010 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Strato Cangiano	06/12/2010	11690	7317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	16/12/2010	10148	6269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Siena	14/12/2010	8021	1T
Dal 06/12/2010 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Strato Cangiano	06/12/2010	11691	7318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	16/12/2010	10149	6270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Siena	14/12/2010	8020	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza vengono inseriti come allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Pistoia il 07/12/2011
Reg. gen. 9276 - Reg. part. 1900
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Cangiano Strato
Data: 29/11/2011
N° repertorio: 12575
N° raccolta: 7854

Trascrizioni

- **Atto giudiziario: Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 23/01/2017
Reg. gen. 607 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario: Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/11/2023
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 7602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Operativo del territorio di Abetone nel Comune di Abetone-Cutigliano, approvato con D.C.C. n. 26 in data 15/05/2020, il bene rientra nella zona B1 "Aree di saturazione edilizia", normato dall'art. 41 delle N.T.A..

L'area ricade in vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.



10 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



Da accertamenti eseguiti, presso l'Archivio del Comune di Abetone-Cutigliano, si rileva che il bene, all'interno del fabbricato di remota costruzione, è legittimato dai seguenti titoli:

- Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n.68 del 30/08/1991, intestata a **** Omissis ****, per aumento di superficie, modifiche di sagoma e diversa distribuzione interna riferita all'intero immobile;
- Autorizzazione Edilizia n. 19 del 03/10/2001 prot. 2905 del 19/04/2001, intestata a **** Omissis **** con successivo cambio di intestazione per vendita del bene a **** Omissis ****, per ristrutturazione interna ed esterna con cambio di destinazione d'uso.

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 e rilievo dello stato di fatto del bene si rileva che non c'è corrispondenza con gli elaborati grafici depositati in Comune in quanto, rispetto all'ultimo stato depositato, è stato eliminato il tramezzo tra soggiorno-pranzo e dispensa, il tramezzo del bagno è stato spostato con aumento del vano e riduzione del disimpegno ed il vano ripostiglio è stato trasformato in ulteriore bagno (modifiche evidenziate in rosso nella planimetria dello stato attuale allegata).

Le difformità sopra esposte possono essere regolarizzate attraverso CILA a sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa oltre diritti per la presentazione pari a circa € 1.100,00 ad eccezione del tramezzo tra soggiorno-pranzo e dispensa che deve essere ripristinato per mancata verifica di rapporto aero-illuminante con un costo pari a circa € 2.000,00.

Il costo delle spese tecniche della pratica edilizia viene stimato in € 1.500,00 oltre oneri fiscali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite



un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Secchia e Bicchiere nc. 82, piano Terra

Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato comprendente più unità immobiliari, in località Secchia, corredato da corte esclusiva e composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre vani, disimpegno, due bagni, wc e ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene da corte a comune con altre unità immobiliari raggiungibile dalla viabilità principale attraverso strada privata gravata di servitù di passo carrabile e pedonale. La località in cui si trova la proprietà immobiliare, costituita da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale, si sviluppa lungo viabilità secondaria, distante circa 4 Km. dalla frazione "Le Regine" dotata di servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 52, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 161.095,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, costituito da appartamento ubicato a piano terra di un più ampio fabbricato in località Secchia, periferica a carattere residenziale, si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione, messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

La ricerca ha evidenziato la presenza di diversi appartamenti in vendita in Località Le Regine ed uno proprio in località Secchia, ma tutti con superficie di circa la metà rispetto a quanto oggetto di stima e pertanto è stato deciso di non farli concorrere alla media del più probabile valore di mercato; pertanto si optato per soltanto due appartamenti in prossimità e di medesima consistenza, quali:

- comparabile n.1 _ richiesta € 178.000,00 / superficie mq. 100 = €/mq. 1.780,00;

- comparabile n.2 _ richiesta € 175.000,00 / superficie mq. 120 = €/mq. 1.458,33;

da cui è emerso un valore al metro quadro di superficie commerciale pari ad circa €/mq. 1.619,00.

Tenuto conto che il primo comparabile è paragonabile a nuovo ed è dotato di accessori esclusivi, ed il secondo è in posizione migliore, si ritiene di ridurre il valore, ricavato dalla media dei comparabili, di circa il 7% ottenendo un valore pari ad €/mq. 1.505,67.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in zona Suburbana/Secchia - anno 2023 - semestre 2, Abitazioni Civili, individua un Valore di Mercato medio pari ad €/mq. 1.375,00 (con minimo €/mq 1.200,00 e massimo €/mq 1.550,00).

Il Borsino Immobiliare riporta un valore di €/mq.1.252,00 per le abitazioni in stabili di fascia media, medesima zona.

Facendo una media tra il valore ottenuto con il metodo comparativo di immobili a mercato libero, il valore OMI e del Borsino Immobiliare si ottiene un valore pari a ad €/mq. 1377,56 arrotondato per difetto ad €/mq. 1.375,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	117,16 mq	1.375,00 €/mq	€ 161.095,00	100,00%	€ 161.095,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



Abetone Cutigliano (PT) - Via Secchia e Bicchiere nc. 82, piano Terra					
					Valore di stima: € 161.095,00

Valore di stima: € 161.095,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5150,00	€
vendita in asta	3,00	%

Valore finale di stima: € 151.000,00

Per giungere al valore finale è stato decurtato un costo pari a:

- € 4.600,00 per onorari, sanzioni e diritti relativi a CILA in Sanatoria e ripristino, come specificato nel paragrafo "regolarità edilizia";
- € 550,00 per onorari e diritti relativi a redazione di nuova planimetria, come specificato nel paragrafo "dati catastali".

Si è applicata, inoltre, una percentuale di deprezzamento pari al 3% per la tipologia di vendita a cui sarà sottoposto (procedura aste).

Il valore finale scaturito è pari ad € 151.112,15 che viene arrotondato per difetto ad € 151.000,00.

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.

Pieve a Nievole, li 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Moncini Lisa



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata e ricevuta al debitore



13 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevute ai creditori
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita_2001
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Permuta _ 2010 Rep. 11690 - Atto di Permuta _ 2010 Rep. 11691
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 del 30/08/1991
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68/1991_Elaborato
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia n.19 del 03_10_2001
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Autorizzazione Edilizia n.19/2001_TAV.2 Stato Modificato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Stato rilevato (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto R.U. e N.T.A.
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica F.5 p.52 sub.19 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica F.5 p.52 sub.18 e sub. 17 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.5 p.52 sub.19 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico _ Elenco Subalterni F.5 p.52 _2001_2004_2010_2016 (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Annotazioni (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Secchia e Bicchiere nc. 82, piano Terra
Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato comprendente più unità immobiliari, in località Secchia, corredato da corte esclusiva e composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre vani, disimpegno, due bagni, wc e ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene da corte a comune con altre unità immobiliari raggiungibile dalla viabilità principale attraverso strada privata gravata di servitù di passo carrabile e pedonale. La località in cui si trova la proprietà immobiliare, costituita da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale, si sviluppa lungo viabilità secondaria, distante circa 4 Km. dalla frazione "Le Regine" dotata di servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 52, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo del territorio di Abetone nel Comune di Abetone-Cutigliano, approvato con D.C.C. n. 26 in data 15/05/2020, il bene rientra nella zona B1 "Aree di saturazione edilizia", normato dall'art. 41 delle N.T.A.. L'area ricade in vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 151.000,00



15 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 203961



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Via Secchia e Bicchiere nc. 82, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 52, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	117,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in buono stato conservativo sia per quanto riguarda le parti esterne che interne. Si rileva soltanto la presenza di umidità nel soffitto e nella parte alta delle pareti del bagno e del disimpegno che conduce ad esso.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato comprendente più unità immobiliari, in località Secchia, corredato da corte esclusiva e composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre vani, disimpegno, due bagni, wc e ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene da corte a comune con altre unità immobiliari raggiungibile dalla viabilità principale attraverso strada privata gravata di servitù di passo carrabile e pedonale. La località in cui si trova la proprietà immobiliare, costituita da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale, si sviluppa lungo viabilità secondaria, distante circa 4 Km. dalla frazione "Le Regine" dotata di servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



16 di 17

Firmato Da: MONCINI LISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c3961



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Pistoia il 07/12/2011
Reg. gen. 9276 - Reg. part. 1900
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Cangiano Strato
Data: 29/11/2011
N° repertorio: 12575
N° raccolta: 7854

Trascrizioni

- **Atto giudiziario: Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 23/01/2017
Reg. gen. 607 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario: Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/11/2023
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 7602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

