

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 ...	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 ...	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 10	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 10	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 11	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	13
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 15	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 16	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 17	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 17	17

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riserve e particolarità da segnalare	36
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.	42

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.118,12	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	44
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	44



In data 02/01/2025, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica@studiotecnicoacci.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2025 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°6/F, piano S1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale e residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 1", elevato di tre Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°6 e, segnatamente appartamento per civile abitazione posto al Piano Seminterrato con accesso indipendente contraddistinto dal Civico N°6/F e, con annesso piccolo portico antistante in proprietà esclusiva, chiuso con infissi in legno e vetro sul prospetto principale in assenza di Titolo Edilizio, per il quale è prevista la rimessa in pristino.

In particolare, l'unità abitativa raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, camminamenti e, corti condominiali, si compone di piccolo portico che immette nella zona ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno-corridoio notte, bagno, camera singola e, camera matrimoniale.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

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.

ZONA

La proprietà in esame si trova collocata all'interno della "DOGANACCIA", frazione del bellissimo ed antico borgo di Cutigliano, nell'Appennino Tosco-Emiliano situato a circa 1.500 Mt. SLM, raggiungibile dalla strada

lunga 12 Km che giunge dal paese e, che attraversa la Frazione "IL MELO". La zona è caratterizzata da case vacanze tipiche della montagna in posizione isolata o in "residence" e, pochissime destinate alla residenza, che si affacciano prevalentemente lungo la strada.

Per quanto riguarda la viabilità, si da atto che trattasi di strada di montagna, con difficoltà tipiche nel periodo invernale.

Non sono presenti per quella zona servizi di trasporto pubblico.

Il bene in oggetto è sprovvisto di pertinenze scoperte quali resede, posto auto e/o locale uso autorimessa.

La sosta ed il parcheggio di auto avvengono lungo la Via dei Cacciatori e, a circa MT. 500 è presente un ampio parcheggio, utilizzato soprattutto nei mesi invernali dai visitatori che vanno a sciare.

All'interno del complesso residenziale e ricettivo è presente una struttura ristorativa e con servizio bar **** Omissis **** e, nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di strutture per attività sciistiche, quali scuola di sci, funivia e seggiovia, impianti, oltre a Parco Avventura ed Albergo Ristorante direttamente sulle piste da sci, "Rifugio La Grande Baita".

Per le strutture e infrastrutture quali banche, poste, farmacie, scuole, parrocchie, bisogna scendere fino al Comune di Cutigliano.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 2/18 spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 2", elevato di cinque Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato e parziale Piano Quinto, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°1 e, segnatamente locale deposito sci posto al Piano Secondo (Livello 3), l'ultimo sulla destra percorrendo il corridoio condominiale, con accesso indipendente contraddistinto dall'interno Numero 34.

In particolare, l'unità immobiliare raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, vano scala, camminamenti, corti e corridoio condominiali, si compone di unico vano di forma rettangolare, privo di aperture.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

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.

ZONA

La proprietà in esame si trova collocata all'interno della "DOGANACCIA", frazione del bellissimo ed antico borgo di Cutigliano, nell'Appennino Tosco-Emiliano situato a circa 1.500 Mt. SLM, raggiungibile dalla strada lunga 12 Km che giunge dal paese e, che attraversa la Frazione "IL MELO". La zona è caratterizzata da case vacanze tipiche della montagna in posizione isolata o in "residence" e, pochissime destinate alla residenza, che si affacciano prevalentemente lungo la strada.

Per quanto riguarda la viabilità, si da atto che trattasi di strada di montagna, con difficoltà tipiche nel periodo invernale.

Non sono presenti per quella zona servizi di trasporto pubblico.

All'interno del complesso residenziale e ricettivo facente parte del "CONDOMINIO BICOCCA 1", è presente una struttura ristorativa e con servizio bar **** Omissis **** e, nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di strutture per attività sciistiche, quali scuola di sci, funivia e seggiovia, impianti, oltre a Parco Avventura ed Albergo Ristorante direttamente sulle piste da sci, "Rifugio La Grande Baita".

Per le strutture e infrastrutture quali banche, poste, farmacie, scuole, parrocchie, bisogna scendere fino al Comune di Cutigliano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis **** in data 21 Marzo 2024, riporta puntualmente informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale del bene pignorato, mentre quelle relative alla identificazione catastale del bene si limitano alla rappresentazione attuale, escludendo la storia ventennale e, conseguentemente la Variazione Territoriale riferita al trasferimento del Comune da Cutigliano a quello di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano.

Si rileva altresì un errore nella data di registrazione del Titolo di Provenienza, il quale risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 02 Gennaio 2003 anziché come riportato nella Certificazione il 07 Gennaio 2003.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis **** in data 27 Dicembre 2024, riporta puntualmente informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale del bene pignorato, mentre quelle relative alla identificazione catastale del bene si limitano alla rappresentazione attuale, escludendo la storia ventennale e, conseguentemente la Variazione Territoriale riferita al trasferimento del Comune da Cutigliano a quello di Abetone Cutigliano sezione Cutigliano.

Si rileva altresì un errore nella data di registrazione del Titolo di Provenienza, il quale risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 02 Gennaio 2003 anziché come riportato nella Certificazione il 07 Gennaio 2003.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si riferisce che al momento dell'acquisto il **** Omissis ****, risultava divorziato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Si riferisce che al momento dell'acquisto il **** Omissis ****, risultava divorziato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

CONFINI: Corte Comune, Proprietà Società **** Omissis ****, Proprietà Sigg.ri **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

CONFINI: Terrapieno per due lati, Vano contatori comune, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE	0,00 mq	80,45 mq	1	80,45 mq	2,75 m	SEMINTERRAT O
PORTICO APERTO	0,00 mq	7,56 mq	0,40	3,02 mq	2,75 m	SEMINTERRAT O
Totale superficie convenzionale:				83,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e, della pertinenza sono state calcolate mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U., corrispondenti a quelle indicate negli Atti Abilitativi.

Il coefficiente di ragguaglio applicato per il portico, pari allo 0,40, è quello che viene utilizzato come consuetudine nel calcolo della superficie convenzionale per quella specifica pertinenza.

Si rileva che l'abitazione risulta controsoffittata ad un'altezza di Mt. 2,65. Posto che il solaio presenta un'altezza di Mt. 2,75 -come rilevabile dal portico-, in ogni caso trattandosi di abitazione in località montana sopra i 1000 Mt. di altitudine, l'altezza interna è derogabile a 2,55 Mt.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE DEPOSITO	0,00 mq	32,73 mq	1	32,73 mq	2,63 m	SECONDO (LIVELLO 3)
Totale superficie convenzionale:				32,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del locale deposito è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U., perfettamente aderenti a quelle riportate negli Elaborati Grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria per l'Esecuzione di Lavori Edili N°32/1999, rilasciata in data 21 Gennaio 1999.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78 Categoria D2 Rendita € 2,99 Piano S1-T-1°
Dal 11/07/1987 al 24/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78 Categoria D2 Piano S1-T-1°
Dal 24/04/1991 al 18/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78 Categoria D2 Piano S1-T-1°
Dal 18/11/1992 al 19/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78 Categoria D2 Rendita € 13.316,84 Piano S1-T-1°-2°
Dal 19/02/2001 al 19/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78 Categoria D2 Rendita € 13.316,84

		Piano S1-T-1°-2°
Dal 19/02/2002 al 02/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 7 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano S1
Dal 19/02/2002 al 02/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 6 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2 Rendita € 103,29 Piano S1
Dal 02/12/2002 al 02/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 7 Categoria EU
Dal 02/12/2002 al 02/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 6 Categoria EU
Dal 02/12/2002 al 14/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 24 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano S1
Dal 14/12/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 24 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 24 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 258,23 Piano S1
Dal 18/01/2017 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 24 Categoria A3
Dal 18/01/2017 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 78, Sub. 24 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 258,23 Piano S1

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto in virtù di Variazione Territoriale del 01 Gennaio 2017 in atti dal 18 Gennaio 2017, Legge Regionale 25 Gennaio 2016 N 1, viene trasferita dal Comune di Cutigliano (PT) al Comune di Abetone Cutigliano (PT) Sezione Cutigliano.

* * *

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1997 al 30/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Rendita € 100,35 Piano 2°
Dal 30/12/1999 al 14/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Rendita € 100,35 Piano 2°
Dal 14/12/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Rendita € 100,35 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 100,35 Piano 2°
Dal 18/01/2017 al 21/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 100,35 Piano 2°

La visura catastale storica non riporta il passaggio di Proprietà intervenuto fra la [REDACTED], giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 30 Dicembre 1999, Rep.N°64.528, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 21 Gennaio 2000 al N°350 Reg.Part., ma indica comunque la [REDACTED] nella titolarità dei diritti unitamente agli altri comproprietari. Fra le note, si legge che vi sono passaggi intermedi da esaminare e, probabilmente tale anomalia può dipendere dal fatto che trattandosi di più intestatari con provenienze diverse, quelle più vecchie siano state sovrapposte da quelle recenti. Al fine di poter giustificare il passaggio [REDACTED] e, conseguentemente la titolarità dei Diritti di Proprietà pari a 2/18 spettanti alla [REDACTED], il C.T.U. ha riportato le informazioni necessarie nella CRONISTORIA.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto in virtù di Variazione Territoriale del 01 Gennaio 2017 in atti dal 18 Gennaio 2017, Legge Regionale 25 Gennaio 2016 N 1, viene trasferita dal Comune di Cutigliano (PT) al Comune di Abetone Cutigliano (PT) Sezione Cutigliano.

* * *

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale, relativamente al

nominativo del Debitore.

Significando che, i comproprietari, rilevati catastalmente risultano essere i seguenti:

##

(PROPRIETA' 2/36);

(PROPRIETA' 2/36);

(PROPRIETA' 1/18);

(PROPRIETA' 1/18);

(PROPRIETA' 1/18);

(PROPRIETA' 1/36);

(PROPRIETA' 1/36);

(PROPRIETA' 2/36);

(PROPRIETA' 1/36 in regime di Comunione Legale dei Beni);

(PROPRIETA' 1/18 in regime di Comunione Legale dei Beni);

(PROPRIETA' 1/36 in regime di Comunione Legale dei Beni);

(PROPRIETA' 1/36 in regime di Comunione Legale dei Beni);

(PROPRIETA' 1/36);

(PROPRIETA' 1/18 in regime di Comunione Legale dei Beni);

(PROPRIETA' 1/36 in regime di Comunione Legale dei Beni);

(PROPRIETA' 1/36).##

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	78	24		A3	7	5	84 mq	258,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato dei luoghi.

Sostanzialmente si rileva che sono i luoghi ad essere stati modificati in assenza di titolo Edilizio o comunque in difformità dall'ultima Variante in Corso d'Opera N°10 del 10 Aprile 1991 e, che alla data odierna come alla data di realizzazione -che si presume possa coincidere con l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione- non erano sanabili.

Ne consegue:

-che la Scheda Planimetrica è conforme al progetto di variante in Corso d'Opera N°10/1991;

-che le opere edili realizzate in difformità dall'ultimo Titolo Edilizio sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'ultimazione ed alla data odierna, motivo per cui bisognerà procedere alla loro rimessa in pristino;

-che una volta riportato lo stato dei luoghi allineato al progetto originario di cui alla Variante sopracitata, la Planimetria Catastale sarà a tutti gli effetti conforme.

Al fine dell'allineamento fra lo stato catastale e, quello dei luoghi, si dovranno mettere in atto opere di adeguamento per ricreare i requisiti igienico-sanitari, meglio dettagliati al successivo Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA", oltre ad attività di rimessa in pristino relativamente al portico, che risulta chiuso con infissi in legno e vetro.

Alla luce delle considerazioni esplicitate, non sarà necessario presentare la Planimetria a Variazione.

Nessuna Nota da segnalare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	89	34		C2	4	29	34 mq	100,35 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato dei luoghi.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'ex Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Abetone Cutigliano, per la presa

visione degli Atti Abilitativi e, successiva estrazione di copie.

E' stato determinato un incontro con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Abetone Cutigliano, per esaminare la posizione del portico che è stato parzialmente delimitato con muretto in pietra e, chiuso con infissi in legno e vetro, in assenza di Titolo Edilizio e, quindi verificare una possibile sanatoria, nonché per concordare la regolarizzazione di altre tipologie di "abusi".

Al fine della individuazione di eventuali Contratti di Locazione stipulati dal **** Omissis **** e riguardanti il bene in esame, è stata inoltrata interrogazione all'Agenzia delle Entrate di Pistoia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'ex Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Abetone Cutigliano, per la presa visione degli Atti Abilitativi e, successiva estrazione di copie.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Il complesso immobiliare del quale fa parte il bene in oggetto, si presenta in buone condizioni conservative.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e, le parti comuni, compreso le scale esterne di accesso che si dipartono dal Piano strada fino a raggiungere il Piano Seminterrato si presentano integre ed in normale stato conservativo così come i camminamenti esterni e le corti comuni pavimentati in porfido.

I locali abitativi dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati e presentano al soffitto un rivestimento in perlinato comunemente utilizzato nelle case di montagna.

Non si rilevano particolari criticità né situazioni che vadano a pregiudicare i requisiti igienico-sanitari del bene; tuttavia si riferisce di alcuni episodi di "condensa" con formazione di efflorescenze e "sbollature" della pittura nella camera grande fra il soffitto e, la finestra per presumibili infiltrazioni risolte e, nella camera singola in corrispondenza del perlinato sopra la finestra.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Il complesso immobiliare del quale fa parte il bene in oggetto, si presenta in buone condizioni conservative.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e, le parti comuni, compreso le scale esterne di accesso che si dipartono dal Piano strada fino a raggiungere i vari livelli di Piano compreso il Seminterrato si presentano integre ed in normale stato manutentivo, così come i camminamenti esterni e le corti comuni pavimentati in porfido.

Il locale interno risulta intonacato e tinteggiato solo su due pareti (quella a confine con altra unità immobiliare del condominio e, quella di separazione con il vano contatori) ed il soffitto, mentre quelle a confine con il terreno sono in cemento armato a vista e, non registra criticità. Il normale stato conservativo è compatibile con la destinazione d'uso del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

L'appartamento per civile abitazione, oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 1", che si sviluppa su N°3 Piani fuori terra, oltre Piano Seminterrato, all'interno del quale si trovano unità abitative del tipo appartamenti oltre a Bar-Ristorante, amministrato da **** Omissis ****.

Per quanto riguarda le parti a comuni, oltre a riportarsi a quanto stabilito dall'Art.1117 Codice Civile in materia di comunione, quelle riferite all'intero complesso immobiliare, costituite catastalmente sono:

-la corte a comune dei SUBALTERNI N°1, N°3, N°5, N°8, N°9, N°10, N°11, N°14, N°15, N°16, N°19, N°24 N°30, N°31, N°35, N°36 e N°37 del MAPPALE N°78, identificata catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°20, dal MAPPALE N°78 SUBALTERNO N°25;

-il marciapiede a comune dei SUBALTERNI N°1, N°3, N°5, N°8, N°9, N°10, N°11, N°14, N°15, N°16, N°19, N°24 N°30, N°31, N°35, N°36 e N°37 del MAPPALE N°78, identificata catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°20, dal MAPPALE N°78 SUBALTERNO N°27.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Il locale deposito sci oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 2", che si sviluppa su N°5 Piani fuori terra, oltre Piano Seminterrato e parziale Piano Quinto, all'interno del quale si trovano unità abitative del tipo appartamento e locali accessori, amministrato da **** Omissis ****.

Per quanto riguarda le parti a comuni, oltre a riportarsi a quanto stabilito dall'Art.1117 Codice Civile in materia di comunione, quelle riferite all'intero complesso immobiliare, costituite catastalmente sono:

-la corte a comune a TUTTI i SUBALTERNI del MAPPALE N°89, identificata catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°20, dal MAPPALE N°89 SUBALTERNO N°1;

-Scale, Terrazze e ripostigli a comune dei SUBALTERNI dal N°2 al N°22 e, N°32, N°33, N°34 e, N°40, del MAPPALE N°89, identificata catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°20, dal MAPPALE N°89 SUBALTERNO N°30.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Non è stata rilevata la presenza di servitù gravanti il bene pignorato, né derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Come riportato nella Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 18 Novembre 1992, REP.N°44.316/RACC.N°14.687, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 09 Dicembre 1992 al N°5521 Reg.Part., in Favore della dante Causa, **** Omissis ****, sul resede che circonda l'intero fabbricato -il quale rimane di Proprietà della Società Venditrice-, viene concesso il diritto di passo alla pedona alla Società Acquirente e suoi aventi causa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Non è stata rilevata la presenza di servitù gravanti il bene pignorato, né derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Come riportato nella Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 13 Dicembre 1999, REP.N°64.528/RACC.N°24.208, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 21 Gennaio 2000 al N°350 Reg.Part., in Favore della dante Causa, **** Omissis **** (per la quota di 2/18) e degli altri comproprietari per i restanti diritti, le rampe di scale esterne adiacenti al fabbricato più piccolo (Lato Sud-Est, Edificio C), di collegamento fra la Via dei Cacciatori ed il sovrastante immobile ad uso residenziale-commerciale denominato "BICOCCA 1", sono gravate da servitù di uso pubblico alla pedona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Il complesso immobiliare all'interno del quale è collocata l'unità abitativa in esame, presenta una struttura portante in cemento armato, mentre i tramezzi sono in laterizio. Il tetto con struttura in cemento armato, in buone condizioni, nel corso dell'anno 2023 ha subito intervento di completa sostituzione del manto di copertura.

Le facciate esterne intonacate e tinteggiate, rivestite in parte in pietra ed in parte in tavolato di legno, si presentano in buono stato conservativo, fatta eccezione per alcuni episodi di distacco dell'intonaco e della soprastante tinteggiatura presenti sotto il solaio dei balconi sul prospetto Sud-Ovest.

L'appartamento in esame risulta intonacato e tinteggiato, ed il soffitto, controsoffittato, è rivestito in perlinato di colore chiaro.

Come già richiamato al precedente Capitolo "STATO CONSERVATIVO", nella zona notte si registrano episodi di "sbollatura" della pittura con fenomeni di efflorescenze causate da presumibili infiltrazioni che sembrano ormai risolte e, che non compromettono la vivibilità dei locali da un punto di vista igienico-sanitario.

Tutti i locali sono pavimentati con listoni di tavolato di legno di colore chiaro, e si presentano in buono stato.

I due bagni, completi di sanitari e dotati di piatto doccia, sono pavimentati con piastrelle di ceramica di formato quadrato e taglio medio e, rivestiti in piastrelle di ceramica con leggere sfumature tendenti al grigio, ma stessa tipologia.

All'interno dei servizi sono collocati gli scaldabagno e, si rileva la presenza di impianto di areazione forzata.

La zona cottura è rivestita con piastrelle di ceramica di colore bianco, formato quadrato e taglio medio.

Le porte interne, sono in legno di rovere.

La porta d'ingresso e le finestre sono in legno e doppi vetri, dotati di protezione esterna in legno rustico.

Il portico è chiuso con parziale parapetto in pietra e infissi in legno e vetro ed è pavimentato in porfido da esterno, come le corti ed i marciapiedi circostanti di natura condominiale.

L'unità abitativa è sprovvista di impianto di riscaldamento. L'unica fonte di calore è costituita da una stufa a pellet posizionata nel locale pranzo-soggiorno-cucina.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ed è conforme alle normative vigenti all'epoca della ristrutturazione.

Le utenze sono attive.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Il complesso immobiliare all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in cemento armato, mentre i tramezzi sono in laterizio. Il tetto con struttura in cemento armato,

da una prima superficiale visione, sembra essere in buone condizioni.

Le facciate esterne intonacate e tinteggiate, rivestite in parte in pietra ed in parte in tavolato di legno, si presentano in buono stato conservativo, fatta eccezione per alcuni episodi di distacco dell'intonaco e della soprastante tinteggiatura presenti sotto il solaio di alcuni balconi.

Il locale deposito sci risulta intonacato e tinteggiato solo su due pareti (quella a confine con altra unità immobiliare del condominio e, quella di separazione con il vano contatori) ed il soffitto, mentre quelle a confine con il terreno sono in cemento armato a vista e, come già anticipato al Capitolo "STATO CONSERVATIVO" non registra criticità. Il Piano di calpestio non risulta pavimentato, ma ancora al grezzo con cemento a vista e, la superficie risulta suddivisa con strisce disegnate di colore grigio, ormai sbiadite, in base al numero dei comproprietari. Tuttavia non esiste almeno in loco alcuna assegnazione del "posto" individuato a terra e, secondo le informazioni ognuno occupa gli spazi in maniera del tutto arbitraria, senza alcuna regolamentazione, anche se in origine esisteva una attribuzione fatta dal precedente Amministratore.

Complessivamente si presenta in normale stato conservativo, compatibile con la sua destinazione d'uso.

E' presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, conforme alle normative vigenti all'epoca della ristrutturazione.

L'utenza risulta attiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo congiunto con il Geom. DI PAOLO MARCO, incaricato dell'Isveg e, quindi alla data del 07 Maggio 2024, l'abitazione completamente arredata, non risultava occupata da persone.

Il **** Omissis ****, presente per consentire l'accesso all'immobile, ha confermato che l'appartamento viene utilizzato come casa vacanze e, di avere la residenza altrove -come di fatto risultante dagli atti della Procedura-.

Si riferisce che l'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 21 Maggio 2024, non ha evidenziato la presenza di Contratti di Locazione, Comodato o quant'altro in relazione all'unità abitativa in esame, giusta risposta inviata via Pec il 03 Giugno 2024.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Alla data di apertura del locale deposito avvenuta alla presenza del Sig. MARCO MARIOTTA, incaricato dell'Isveg e, del **** Omissis ****, Amministratore del "CONDOMINIO BICOCCA 1" dove si trova il BENE N°1, quindi il 20 Marzo 2025, lo stesso risultava occupato per lo più da materiale di vario genere (barattoli di vernici, sedie, scaffali in ferro, legna, etc) oltre ad accessori ed attrezzatura per l'attività sciistica, appartenenti ai soggetti che vantano diritti reali sul bene (Come già ampiamente riportato, il locale è in comproprietà con terzi, estranei alla presente Procedura Esecutiva, mentre il Debitore [REDACTED] è titolare dei diritti di Piena Proprietà pari alla Quota di 2/18).

Nessuna Nota da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2002 al 06/02/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPPELLINI GIULIO CESARE	14/12/2002	72.210	28.438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	07/01/2003	137	94
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA	02/01/2003	19	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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1763 Reg.Part. del 18 Marzo 2024, che ha dato impulso alla presente Procedura Esecutiva, è stata rilevata la presenza del Pignoramento Immobiliare in estensione, N°7819 Reg.Part. del 09 Dicembre 2024, che colpisce i diritti pari a 2/18 spettanti al **** Omissis **** sopra il BENE N°2.

Nonostante l'Atto ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 14 Dicembre 2002, Rep.N°72.210/Racc.N°28.438, in Favore dell'Esecutato, risulti idoneamente trascritto nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, si rileva che il bene nella sua originaria consistenza è pervenuto nella dante causa, **** Omissis ****, per acquisto fattone dalla **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 18 Novembre 1992, Rep.N°44.316, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 09 Dicembre 1992 al N°5521 Reg.Part.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2002 al 06/02/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMpravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPPELLINI GIULIO CESARE	14/12/2002	72.210	28.438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	07/01/2003	137	94
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA	02/01/2003	19	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°7819 Reg.Part. del 09 Dicembre 2024, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

Nonostante l'Atto ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 14 Dicembre 2002, Rep. [REDACTED] in Favore dell'Esecutato, risulti idoneamente trascritto nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, si rileva che i diritti di Proprietà pari a 2/18 sopra il bene in esame sono pervenuto nella dante causa [REDACTED] per acquisto fattone dalla [REDACTED], in virtù di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 30 Dicembre 1999, Rep. [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 21 Gennaio 2000 al N. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 25/05/2023

Reg. gen. 5063 - Reg. part. 649

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 97.284,82

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 7.715,18

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 23/02/2023

N° repertorio: 851/2023

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 18/03/2024

Reg. gen. 2609 - Reg. part. 1763

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di IPOTECA GIUDIZIALE, si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

In ogni caso per il calcolo dell'imposta basterà applicare lo 0,50% all'importo del prezzo di aggiudicazione (imposta ipotecaria 649T) e poi aggiungere 59,00 (imposta di bollo 456T)+ 35,00 (tassa ipotecaria 778T).

- NB: l'imposta ipotecaria non può essere inferiore a €. 200,00.

* * *

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento hanno riscontrato, rispetto alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare la presenza del Pignoramento Immobiliare in estensione, N°7819 Reg.Part. del 09 Dicembre 2024, che colpisce i diritti pari a 2/18 spettanti al **** Omissis **** sopra il BENE N°2.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 09/12/2024
Reg. gen. 11164 - Reg. part. 7819
Quota: 2/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

* * *

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato, rispetto alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare N°7819 Reg.Part. del 09 Dicembre 2024, ulteriori Formalità Pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Strumento urbanistico del COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO è il Piano Operativo approvato con Delibera Consiglio Comunale N°65 del 22 Dicembre 2016 agli esiti della conferenza paesaggistica Regionale di conformazione al PIT - PPR e conseguente approvazione definitiva ai sensi dell'Art19 L.R. 65/2014.

L'intero complesso residenziale del quale fa parte il Bene in esame, secondo l'ART.50 delle Disposizioni Normative del Piano Operativo approvato, è classificato come ZONA "DRTE 6.1" - AREE A PREVALENTE USO RICETTIVO - TURISTICO ESISTENTI.

VEDASI CARTOGRAFIA PIANO OPERATIVO e Art.50 DISPOSIZIONI NORMATIVE.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Strumento urbanistico del COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO è il Piano Operativo approvato con Delibera Consiglio Comunale N°65 del 22 Dicembre 2016 agli esiti della conferenza paesaggistica Regionale di conformazione al PIT - PPR e conseguente approvazione definitiva ai sensi dell'Art19 L.R. 65/2014.

L'intero complesso residenziale del quale fa parte il Bene in esame, secondo gli ARTT.44 e 45 delle Disposizioni Normative del Piano Operativo approvato, è classificato come ZONA "B1" - AREE DI SATURAZIONE EDILIZIO.

VEDASI CARTOGRAFIA PIANO OPERATIVO e Artt.44 e 45 DISPOSIZIONI NORMATIVE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa che l'originaria consistenza e destinazione del fabbricato di cui l'unità abitativa costituisce parte integrante è stata costruita in data anteriore al 01 Settembre 1967 e precisamente a seguito di:

-Licenza Edilizia N°18 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 15 Luglio 1964 e, successiva Autorizzazione di Abitabilità N°15 del 09 Aprile 1965;

-Licenza Edilizia N°15 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 31 Maggio 1965 e, successiva Autorizzazione di Abitabilità N°18 del 30 Settembre 1965;

-che a seguito di lavori di ampliamento di locale da destinarsi a rifugio-bar è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano Licenza Edilizia N°76 in data 29 Agosto 1968 e, successiva Autorizzazione di Abitabilità N°85 del 04 Febbraio 1972;

-che a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata il 31 Marzo 1987, Prot.N°2118, cui ha fatto seguito Concessione Edilizia a Sanatoria N°301 del 29 Aprile 1991, venivano sanati lievi difformità ai prospetti esterni, nonché aumento di superficie ai Piani Scantinato, Terra e Mansarda;

-che il fabbricato con destinazione alberghiera veniva ampliato, giusta Concessione Edilizia N°36 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 28 Novembre 1983 e, successiva Variante N°17 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 22 Giugno 1989;

-che con Concessione Edilizia N°4 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 18 Gennaio 1990 e, successiva Variante in Corso d'Opera N°10 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 10 Aprile 1991, veniva effettuata la ristrutturazione del fabbricato urbano con cambio di destinazione da alberghiera a residenziale.

Successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A, S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

Si da atto che l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di Certificato di Abitabilità.

* * *

Solo ai fini conoscitivi si rileva che nell'Atto di Provenienza quando si parla della storia urbanistica del complesso immobiliare, viene indicato erroneamente il N°66 anziché quello corretto N°76 della Licenza Edilizia rilasciata in data 29 Agosto 1968.

* * *

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.

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo, ha accertato lievi difformità interne ed esterne rispetto agli elaborati grafici di cui alla Variante N°10 del 10 Aprile 1991, riassumibili in tre tipologie diverse:

a-modifiche interne riferite alla mancata realizzazione di parete che avrebbe dovuto separare l'antibagno da servizio igienico (il debitore riferisce che già al momento dell'acquisto lo stato dei luoghi presentava le stesse caratteristiche riscontrate all'attualità) relativamente ad entrambi i bagni;

b-spostamento della parete divisoria fra il soggiorno-pranzo-cucina (zona giorno) e il corridoio e camere (zona notte) e, leggere modifiche nelle aperture, riferibili ad errori grafici;

c-modificazione del portico antistante l'abitazione, progettualmente previsto aperto sul prospetto principale, ma di fatto chiuso attraverso realizzazione parziale di muretto in pietra e posa in opera di infissi in legno e vetro (porta e finestra).

* * *

Mentre per le difformità rientranti nella tipologia b), riconducibili ad errori grafici sarà possibile procedere con una Pratica Edilizia che vada a "regolarizzare" le discordanze rilevate rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo Titolo Edilizio, posto che l'Amministrazione Comunale di ABETONE CUTIGLIANO con Delibera di Consiglio Comunale N°74 del 30 Novembre 2020 ha approvato il Regolamento che all'Articolo 1 istituisce la Disciplina per la Rettifica di Errori Grafici e di Rilievo, con la corresponsione dei soli diritti di segreteria, per le altre categorie di cui ai Punti a) e c), trattandosi di "abusi" non sanabili poiché in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e dell'epoca, bisognerà prevedere la "rimessa in pristino".

In particolare,

-per quanto attiene alla mancata realizzazione della parete interna nei servizi igienici, per la creazione di un ambiente antibagno, trattandosi di opera obbligatoria al fine dei requisiti igienico sanitari, così come disposto dall'Art. 50 Comma 3 del Regolamento Edilizio vigente, la stessa non potrà essere sanata, bensì ricostituita, almeno nel bagno al quale si accede direttamente dal locale ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno (il secondo è raggiungibile dal disimpegno e, quindi non da locale abitabile).

Considerato che il servizio igienico è strutturato in modo tale da usufruire di tutto l'intero sviluppo longitudinale con i sanitari, significando che entrando, a destra si trova il piatto doccia ed a sinistra tutti gli altri elementi (lavabo, bidet e wc), allo scopo di ricreare due ambienti separati, oltre alla realizzazione fisica di parete, andrà prevista una piccola ristrutturazione del locale in quanto chiaramente la doccia non potrà esistere nell'antibagno, dove invece potrà essere collocato il lavandino.

Tenuto conto che tale adeguamento appunto deve riferirsi allo stato di progetto di cui alla Variante N°10 del 10 Aprile 1991 che è l'ultimo ed è in regola con gli aspetti urbanistici anche nei termini dei requisiti igienico-sanitari, non sarà necessaria la presentazione di alcuna Pratica Edilizia.

Il costo di fornitura e posa in opera di tramezzo, nonché smontaggio sanitari e, nuovo posizionamento, demolizione piatto doccia e realizzazione di nuovo in altra zona, con le eventuali modifiche alle tracce e tubazioni, demolizione di parziale rivestimento, ed ogni altra opera necessaria per il completamento, viene determinato in € 3.000,00 (comprensivo di IVA)

-per quanto attiene la chiusura del portico sull'unico lato aperto, non potendo all'attualità presentare una Sanatoria Edilizia, la sola possibilità che potrà consentire alla pertinenza lo stato di legittimità e conformità al

progetto di cui alla Variante in Corso D'Opera N°10 del 10 Aprile 1991, è quella della ricostituzione della situazione materiale precedente all'abuso.

Di conseguenza dovranno essere smontati gli infissi attualmente presenti, mentre il muretto in pietra - facente parte integrante del portico e, non incidente sui parametri urbanistici, potrà rimanere.

Il costo di tale attività di smontaggio, carico, trasporto e scarico del materiale di risulta alla pubblica discarica, -a meno che non si riescano a recuperare i serramenti- è determinato in € 1.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA. - Le difformità di cui al Punto b) potranno essere regolarizzate da parte dell'Aggiudicatario attraverso il deposito di pratica ai sensi dell'Art.1 del Regolamento Edilizio riferita a "Disciplina per la Rettifica di Errori Grafici e di Rilievo", istituita con Delibera di Consiglio Comunale N°74 del 30 Novembre 2020.

Tale pratica prevede il solo pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 50,00, ai quali andrà aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica completa di: a)accesso ai luoghi per rilievo planoaltimetrico; b)redazione di elaborati grafici riportanti lo Stato Attuale, Stato Rilevato, Stato Sovrapposto; c) Relazione Tecnica descrittiva delle difformità "accertate" rispetto all'ultimo Titolo Edilizio; d)presentazione e ritiro di pratica edilizia.

€ 1.665,30 (comprensivo di CNG e IVA)

E così per totali € 1.715,30.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

L'immobile 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.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'originaria consistenza e destinazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare costituisce parte integrante è stata costruita in virtù di Concessione Edilizia N°15 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 13 Giugno 1991 e, successiva Variante N°29 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 30 Agosto 1993;

-che l'Abitabilità è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Cutigliano in data 07 Dicembre 1993, con Protocollo N°8009;

-che per il deposito sci, realizzato in assenza di Titolo Edilizio, è stata presentata domanda di Condonio Edilizio in data 28 Marzo 1995, Prot.N°2574 (Pratica di Condonio Edilizio N°105/1994), cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia a Sanatoria N°32/1999 del 21 Gennaio 1999;

-che l'Abitabilità relativamente a tutto il complesso immobiliare, è stata Attestata in data 24 Giugno 2009, Protocollo N°5926;

-che successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Il sopralluogo operato non ha rilevato difformità edilizie rispetto agli Elaborati Grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria per l'Esecuzione di Lavori Edili N°32/1999, rilasciata in data 21 Gennaio 1999.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 883,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.765,96

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.614,76

ONERI CONDOMINIALI

Sulla base delle informazioni assunte dalla Certificazione trasmessa dallo Studio **** Omissis ****, Amministratore del "CONDOMINIO BICOCCA 1", è possibile riscontrare che per l'unità immobiliare in esame:

-l'anno 2023 (Bilancio Consuntivo Esercizio 2023) che va dal 01 Gennaio 2023 al 31 Dicembre 2023, si è chiuso con un totale Spese (annue) pari ad € 1.089,46;

-il Bilancio Preventivo riferito alla Gestione 2024 che va dal 01 Gennaio 2024 al 31 Dicembre 2024, prevede un importo complessivo pari ad € 673.95, chiuso con un Consuntivo pari ad € 676,50.

Nell'anno 2023 sono state deliberate spese straordinarie per la manutenzione straordinaria del manto di copertura dell'intero fabbricato e, la quota a carico del bene interessato è di € 5.614,76.

• * * *
Allo stato attuale il **** Omissis **** risulta avere un debito verso il Condominio pari ad € 10.464,51 così suddiviso:

€ 2.382,77 Debito al 31 Dicembre 2022;

€ 1.089,46 Quota Ordinaria 2023;

€ 5.614,76 Quota Spesa Straordinaria Manutenzione Tetto;

€ 676,50 Quota Spesa Ordinaria 2024;

€ 701,02 Spese Legali

Vedasi documentazione trasmessa dall'Amministratore, **** Omissis **** in data 28 Maggio 2024 ed in data 25 Febbraio 2025, allegata alla presente Perizia Immobiliare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ONERI CONDOMINIALI

Sulla base delle informazioni assunte dalla Pec trasmessa dallo Studio **** Omissis ****, Amministratore del "CONDOMINIO BICOCCA 1", è possibile riscontrare che l'unità immobiliare in esame non ha un peso condominiale e, di conseguenza non risulta mai essere stata inserita nei Bilanci Gestionali dei precedenti Amministratori nè in quelli redatti dall'**** Omissis ****.

Proprio per regolarizzare tale situazione, l'Amministratore pro-tempore su istanza dell'Assemblea dei Condomini, è stato incaricato di risalire alla originale suddivisione in cui erano probabilmente contemplati anche i millesimi del deposito sci, e di ripartire le future spese anche considerando tali subalterni (delle cantine presenti). Per tale ragione, nei prossimi bilanci (presumibilmente da quello 2026) verrà riportata una voce di spesa corrispondente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente Perizia Immobiliare pur essendo autonomi, differenti per natura e destinazione urbanistica e, localizzati in siti separati, in particolare,

-il BENE N°1, identifica un appartamento per civile abitazione posto al Piano Seminterrato, giusto Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 18 Marzo 2024 al N°1763 REG.PART.;

-il BENE N°2, identifica locale deposito sci posto al Piano Secondo, giusto Pignoramento Immobiliare in estensione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 09 Dicembre 2024 al N°7819 REG.PART.,

sono fra loro legati da un vincolo pertinenzialità che consente la formazione di un LOTTO UNICO.

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°6/F, piano S1 DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale e residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 1", elevato di tre Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°6 e, segnatamente appartamento per civile abitazione posto al Piano Seminterrato con accesso indipendente contraddistinto dal Civico N°6/F e, con annesso piccolo portico antistante in proprietà esclusiva, chiuso con infissi in legno e vetro sul prospetto principale in assenza di Titolo Edilizio, per il quale è prevista la rimessa in pristino. In particolare, l'unità abitativa raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, camminamenti e, corti condominiali, si compone di piccolo portico che immette nella zona ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno-corridoio notte, bagno, camera singola e, camera matrimoniale. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 78, Sub. 24, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 106.591,19 Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto - Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato

rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata. Motivo per cui i valori sono stati con discrezionalità e prudenzialmente ridotti dal C.T.U. in considerazione di queste limitazioni e penalizzazioni.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

- A) fra € 756,00 ed € 878,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;
- B) fra € 863,00 ed € 1.612,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari;
- C) fra € 850,00 ed € 1.100 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche dei beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare, in modo da poter risalire ai dati degli Atti di Compravendita, se recenti. Tali investigazioni hanno riscontrato la presenza di una Compravendita inerente appartamento per civile abitazione al Piano Primo oltre soffitta o sottotetto, che costituisce a tutti gli effetti un comparabile attendibile, posto che appartiene allo stesso segmento di mercato (trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte dello stesso complesso condominiale), ed ha le stesse tipologie costruttive, il medesimo stato conservativo dipendente dall'epoca di realizzazione e, anche le identiche parti ed utilità comuni.

L'atto in questione, allegato alla presente Perizia è stato rogato dal Notaio **** Omissis **** e, riguarda la negoziazione avvenuta fra il **** Omissis **** (Parte Venditrice) e la **** Omissis **** (Parte Acquirente) in merito alla Piena Proprietà dell'appartamento posto al Piano Primo oltre soffitta, composto da ingresso-soggiorno-cucina, una camera, disimpegno e bagno, oltre locale sottotetto con annesso bagno.

Prezzo dichiarato in Atti, € 70.000,00.

L'immobile è rappresentato al CATASTO FABBRICATI del Comune di ABETONE CUTIGLIANO, in **** Omissis ****.

Al fine dell'individuazione del Prezzo Unitario, necessario per la valutazione del nostro cespite, il C.T.U., avendo individuato la Planimetria Catastale, ha potuto verificare l'esatta consistenza del bene compravenduto e delle relative pertinenze che sono state successivamente corrette con coefficienti riduttivi al fine di ricondurre la superficie calcolata in commerciale.

Chiaramente per quanto attiene alla soffitta-sottotetto, pertinenza non appartenente al nostro bene oggetto di stima, verrà applicato il coefficiente in linea con le consuetudini locali e, così avremo:

-APPARTAMENTO, Superficie Lorda Mq.37,60, Coefficiente 1,00, Superficie Convenzionale Mq. 37,60;	
-SOFFITTA/SOTTOTETTO, Superficie Lorda Mq. 24,60, Coefficiente 0,70, Superficie Convenzionale Mq. 17,22;	
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	MQ. 54,82

Quindi il Prezzo indicato nell'Atto di Compravendita diviso la superficie convenzionale, ha rilevato in € 1.276,90 il Prezzo Unitario, che per eccesso verrà arrotondato ad € 1.277,00.

* * *

Tenuto conto che il valore determinato è riferito al Marzo 2021, che, il mercato immobiliare in generale da allora non ha avuto un andamento positivo, contrariamente a quello registrato ad Abetone Cutigliano nel Mese di Maggio 2024 per gli immobili residenziali che è aumentato del 6,96% rispetto

al Maggio 2023, registrando un Prezzo/MQ. di € 1.553, proprio per immobili simili che vivono di un contesto a parte, in considerazione della particolare zona che è a tutti gli effetti una località sciistica (La Doganaccia), nonché della posizione del complesso immobiliare ai piedi delle piste da sci e a pochi metri dalla funivia, il C.T.U. ritiene corretto attribuire al bene "de quò" il prezzo unitario al MQ. corrispondente a quello risultante dall'Atto di Compravendita e, quindi € 1.277,00.

Tale valore è assolutamente compatibile con le caratteristiche del segmento immobiliare, con quelle intrinseche ed estrinseche dell'abitazione e del contesto che la rendono appetibile.

* * *

A supporto di quanto determinato si offrono quali documenti giustificativi:

- Valori relativi a Borsino Immobiliare;
- Annunci immobiliari di beni immobili della zona interessata;
- Valori relativi a OMI;
- Atto di Compravendita Comparabile.

* * *

A DETRARRE COSTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO DEL PORTICO	€ 1.000,00
A DETRARRE COSTO PER ADEGUAMENTO SERVIZIO IGIENICO	€ 3.000,00
A DETRARRE COSTO PER LA PRATICA EDILIZIA CORREZIONE ERRORI GRAFICI	€ 1.715,30

E così per un totale di € 5.715,30

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 2/18 spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 2", elevato di cinque Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato e parziale Piano Quinto, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°1 e, segnatamente locale deposito sci posto al Piano Secondo (Livello 3), l'ultimo sulla destra percorrendo il corridoio condominiale, con accesso indipendente contraddistinto dall'interno Numero 34. In particolare, l'unità immobiliare raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, vano scala, camminamenti, corti e corridoio condominiali, si compone di unico vano di forma rettangolare, privo di aperture. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 34, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)
Valore di stima del bene: € 1.353,71
Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO

SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto - Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Quindi, al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche di beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare, in modo da poter risalire ai dati degli Atti di Compravendita, se recenti. Tali investigazioni non hanno prodotto risultati soddisfacenti, nel senso che gli Atti rilevati sono troppo vecchi e, di conseguenza non affidabili per una comparazione credibile.

La circostanza che non sono stati individuati sul mercato, beni di confronto, appartenenti al medesimo segmento immobiliare, ha condotto il C.T.U. verso la ricerca dei Valori riferibili alle quotazioni immobiliari, nell'ambito del Borsino Immobiliare al 2025, piuttosto che in quello dell'Osservatorio Mercato Immobiliare riferito al 1° Semestre 2024.

Le indagini esperite hanno permesso di rilevare un range di valori compreso:

A) fra € 230,00 ed € 376,00, passando per un valore medio di € 303,00, per quanto attiene al Borsino Immobiliare;

C) fra € 450,00 ed € 600,00 per quanto concerne l'Osservatorio OMI.

Tenuto conto che il Borsino Immobiliare, -al momento il più attendibile anche perché aggiornato in tempo reale- per i locali Magazzino/Deposito (senza alcun riferimento di Fascia), indica un valore massimo di € 376,00/MQ. e, che il bene da stimare seppur come già esaustivamente riportato nei Capitoli precedenti, presenta caratteristiche tipologiche costruttive e rifiniture normali, di fatto resta appetibile sul mercato come locale accessorio imprescindibile dall'abitazione, il C.T.U. ritiene congruo tale Prezzo Unitario da applicare alla consistenza computata.

* * *

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1	83,47 mq	1.277,00 €/mq	€ 106.591,19	100,00%	€ 106.591,19
Bene N° 2 - Deposito Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°	32,73 mq	376,00 €/mq	€ 12.306,48	11,00%	€ 1.353,71
Valore di stima:					€ 107.944,90

Valore di stima: € 102.229,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 97.118,12

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare, pari ad € 107.944,90=, vengono detratti i costi

-PER LA RIMESSA IN PRISTINO DEL PORTICO € 1.000,00
-PER ADEGUAMENTO SERVIZIO IGIENICO € 3.000,00
-PER LA PRATICA EDILIZIA CORREZIONE ERRORI GRAFICI € 1.715,30

E così per un totale di € 5.715,30

Al valore ottenuto di € 102.229,60=, verrà applicato un deprezzamento pari al 5% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riferisce che la presenta Perizia Immobiliare sostituisce quella inviata con modalità telematica in data 24 Giugno 2024, in quanto a seguito delle informazioni riportate dal sottoscritto circa la necessità di includere nella Procedura Esecutiva i diritti di comproprietà pari alla Quota di 2/18 su locale deposito sci, ubicato al Piano Secondo del fabbricato adiacente denominato edificio "B", CONDOMINIO "BICOCCA 2", rappresentato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°20, dal Mappale N°89 Subalterno N°34, il Creditore Procedente ha esteso il Pignoramento Immobiliare anche a tale bene per i diritti spettanti al debitore, giusto Atto Giudiziario trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 09 Dicembre 2024 al N°7819 REG.PART.

Di conseguenza è avvenuta l'iscrizione a ruolo in data 10 Dicembre 2024 della Procedura Esecutiva N°236/2024 che con Ordinanza del Giudice Delle Esecuzioni del 02 Gennaio 2025 è stata riunita alla Procedura originaria N°41/2024.

Quindi la Perizia Immobiliare in oggetto, costituita da un LOTTO UNICO, comprenderà sia il BENE N°1, costituito dalla Piena Proprietà su appartamento identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°20, dal Mappale N°78 Subalterno N°24 (già stimato in precedenza), che il BENE N°2, costituito da Piena Proprietà pari alla Quota di 2/18 su locale deposito sci, identificato al Catasto Fabbricati, in Foglio di Mappa N°20, dal Mappale N°89 Subalterno N°34.

Si riferisce che con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 14 Dicembre 2002, REP.N°72.210/RACC.N°28.438, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 07 Gennaio 2003 al N°94 Reg.Part, il Sig. **** Omissis **** unitamente all'appartamento per civile abitazione oggetto della presente Procedura Esecutiva e della presente Perizia di Stima, acquistava la comproprietà pari alla quota di 2/18 su locale deposito sci, ubicato al Piano Secondo del fabbricato adiacente denominato Edificio "B", rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, in FOGLIO DI MAPPA N°20, dal MAPPALE N°89 SUBALTERNO N°34 che, non è stata però compresa nel Pignoramento Immobiliare.

Nonostante possa sembrare trascurabile la circostanza del mancato pignoramento del bene sopracitato in ragione dei diritti di comproprietà pari a 2/18, di fatto il locale costituisce una pertinenza dell'appartamento funzionale e necessaria per chi intenda acquistare come casa per le vacanze, ipotesi ragionevolmente accreditata tenuto conto del contesto ambientale (Località sciistica).

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.

Pescia, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bacci Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1-ESTRATTO DI MAPPA BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - 2-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 3-TITOLO PROVENIENZA BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA DANTE CAUSA BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 6-CRONISTORIA CATASTALE BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7-VISURA CATASTALE STORICA BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-PLANIMETRIA CATASTALE BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 9-ELABORATO PLANIMETRICO BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 10-ASSEGNAZIONE SUBALTERNI BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-TITOLO PROVENIENZA DANTE CAUSA BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-INTERROGAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-AGG.TO ELENCO SINTETICO FORMALITA' DEBITORE BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-ELENCO SINTETICO FORMALITA' DEBITORE BENI N°1-N°3 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N°649 REG.PART. DEL 2023 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°1763 REG.PART. DEL 2024 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-ELENCO SINTETICO FORMALITA' [REDACTED] BENI N°1-N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-ESTRATTO E LEGENDA PIANO OPERATIVO BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-DISPOSIZIONI NORMATIVE PIANO OPERATIVO BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 21-LICENZA EDILIZIA N°18 DEL 15 LUGLIO 1964 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 22-AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' DEL 1965 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 23-LICENZA EDILIZIA N°15 DEL 31 MAGGIO 1965 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 24-AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' DEL 1965 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 25-LICENZA EDILIZIA N°76 DEL 29 AGOSTO 1968 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 26-AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' DEL 1972 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 27-CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N°301 DEL 1991 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 28-CONCESSIONE EDILIZIA N°36 DEL 28 NOVEMBRE 1983 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 29-VARIANTE IN CORSO D'OPERA N°17 DEL 22 GIUGNO 1990 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 30-CONCESSIONE EDILIZIA N°4 DEL 18 GENNAIO 1990 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 31-CONCESSIONE EDILIZIA N°10 DEL 10 APRILE 1991 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 32-BILANCIO CONSUTIVO ANNO 2023 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33-BILANCIO PREVENTIVO 2024 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-BILANCIO CONSUTIVO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35-DETTAGLIO MOROSITA' BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36-RIPARTO CONSUNTIVO 2023 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 37-RIPARTO PREVENTIVO 2024 BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 38-RIPARTO CONSUTIVO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 39-TITOLO PER COMPARABILE BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 40-VALORI BORSINO IMMOBILIARE BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 41-VALORI OMI BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 42-COMPARABILI AGENZIE IMMOBILIARI BENE N°1 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 43-NOTA TRASCRIZIONE PROVENIENZA DANTE CAUSA BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 44-CRONISTORIA CATASTALE BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 45-VISURA CATASTALE STORICA BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 46-PLANIMETRIA CATASTALE BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 47-ELABORATO PLANIMETRICO BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 48-ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 49-TITOLO PROVENIENZA DANTE CAUSA BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 50-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 7419 REG.PART. DEL 2024 BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 51-ESTRATTO E LEGENDA PIANO OPERATIVO BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 52-NTA BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 53-CONCESSIONE EDILIZIA N°15 DEL 13 GIUGNO 1991 BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 54-VARIANTE N°29 DEL 30 AGOSTO 1993 BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 55-CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N°32 DEL 21 GENNAIO 1999 BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 56-ABITABILITA' DEL 24 GIUGNO 2009 PROTOCOLLO 5926 BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 57-PEC AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 58-VALORI BORSINO IMMOBILIARE BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 59-VALORI OMI BENE N°2 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 60-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 61-RIEPILOGO SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIO (Aggiornamento al 10/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1 DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale e residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 1", elevato di tre Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°6 e, segnatamente appartamento per civile abitazione posto al Piano Seminterrato con accesso indipendente contraddistinto dal Civico N°6/F e, con annesso piccolo portico antistante in proprietà esclusiva, chiuso con infissi in legno e vetro sul prospetto principale in assenza di Titolo Edilizio, per il quale è prevista la rimessa in pristino. In particolare, l'unità abitativa raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, camminamenti e, corti condominiali, si compone di piccolo portico che immette nella zona ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno-corridoio notte, bagno, camera singola e, camera matrimoniale. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 78, Sub. 24, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico del COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO è il Piano Operativo approvato con Delibera Consiglio Comunale N°65 del 22 Dicembre 2016 agli esiti della conferenza paesaggistica Regionale di conformazione al PIT - PPR e conseguente approvazione definitiva ai sensi dell'Art19 L.R. 65/2014. L'intero complesso residenziale del quale fa parte il Bene in esame, secondo l'ART.50 delle Disposizioni Normative del Piano Operativo approvato, è classificato come ZONA "DRTE 6.1" - AREE A PREVALENTE USO RICETTIVO - TURISTICO ESISTENTI. VEDASI CARTOGRAFIA PIANO OPERATIVO e Art.50 DISPOSIZIONI NORMATIVE.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2° DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 2/18 spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 2", elevato di cinque Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato e parziale Piano Quinto, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°1 e, segnatamente locale deposito sci posto al Piano Secondo (Livello 3), l'ultimo sulla destra percorrendo il corridoio condominiale, con accesso indipendente contraddistinto dall'interno Numero 34. In particolare, l'unità immobiliare raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, vano scala, camminamenti, corti e corridoio condominiali, si compone di unico vano di forma rettangolare, privo di aperture. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 34, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico del COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO è il Piano Operativo approvato con Delibera Consiglio Comunale N°65 del 22 Dicembre 2016 agli esiti della conferenza paesaggistica Regionale di conformazione al PIT - PPR e conseguente approvazione definitiva ai sensi dell'Art19 L.R. 65/2014. L'intero complesso residenziale del quale fa parte il Bene in esame, secondo gli ARTT.44 e 45 delle Disposizioni Normative del Piano Operativo approvato, è classificato come ZONA "B1" - AREE DI SATURAZIONE EDILIZIO. VEDASI CARTOGRAFIA PIANO OPERATIVO e Artt.44 e 45 DISPOSIZIONI NORMATIVE.

Prezzo base d'asta: € 97.118,12

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.118,12

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 78, Sub. 24, Categoria A3	Superficie	83,47 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare del quale fa parte il bene in oggetto, si presenta in buone condizioni conservative. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e, le parti comuni, compreso le scale esterne di accesso che si dipartono dal Piano strada fino a raggiungere il Piano Seminterrato si presentano integre ed in normale stato conservativo così come i camminamenti esterni e le corti comuni pavimentati in porfido. I locali abitativi dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati e presentano al soffitto un rivestimento in perlinato comunemente utilizzato nelle case di montagna. Non si rilevano particolari criticità né situazioni che vadano a pregiudicare i requisiti igienico-sanitari del bene; tuttavia si riferisce di alcuni episodi di "condensa" con formazione di efflorescenze e "sbollature" della pittura nella camera grande fra il soffitto e la finestra per presumibili infiltrazioni risolte e, nella camera singola in corrispondenza del perlinato sopra la finestra.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale e residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 1", elevato di tre Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°6 e, segnatamente appartamento per civile abitazione posto al Piano Seminterrato con accesso indipendente contraddistinto dal Civico N°6/F e, con annesso piccolo portico antistante in proprietà esclusiva, chiuso con infissi in legno e vetro sul prospetto principale in assenza di Titolo Edilizio, per il quale è prevista la rimessa in pristino. In particolare, l'unità abitativa raggiungibile dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, camminamenti e, corti condominiali, si compone di piccolo portico che immette nella zona ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno-corridoio notte, bagno, camera singola e, camera matrimoniale. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/18
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 34, Categoria C2	Superficie	32,73 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare del quale fa parte il bene in oggetto, si presenta in buone condizioni conservative. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e, le parti comuni, compreso le scale esterne di accesso che si dipartono dal Piano strada fino a raggiungere i vari livelli di Piano compreso il		

	Seminterrato si presentano integre ed in normale stato manutentivo, così come i camminamenti esterni e le corti comuni pavimentati in porfido. Il locale interno risulta intonacato e tinteggiato solo su due pareti (quella a confine con altra unità immobiliare del condominio e, quella di separazione con il vano contatori) ed il soffitto, mentre quelle a confine con il terreno sono in cemento armato a vista e, non registra criticità. Il normale stato conservativo è compatibile con la destinazione d'uso del bene.
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 2/18 spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO BICOCCA 2", elevato di cinque Piani fuori terra oltre Piano Seminterrato e parziale Piano Quinto, sito in Comune di ABETONE CUTIGLIANO (PT), Via Dei Cacciatori, N°1 e, segnatamente locale deposito sci posto al Piano Secondo (Livello 3), l'ultimo sulla destra percorrendo il corridoio condominiale, con accesso indipendente contraddistinto dall'interno Numero 34. In particolare, l'unità immobiliare raggiungibile, dalla Via Dei Cacciatori attraverso scale, vano scala, camminamenti, corti e corridoio condominiali, si compone di unico vano di forma rettangolare, privo di aperture. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data di apertura del locale deposito avvenuta alla presenza del Sig. MARCO MARIOTTA, incaricato dell'Isveg e, del **** Omissis ****, Amministratore del "CONDOMINIO BICOCCA 1" dove si trova il BENE N°1, quindi il 20 Marzo 2025, lo stesso risultava occupato per lo più da materiale di vario genere (barattoli di vernici, sedie, scaffali in ferro, legna, etc) oltre ad accessori ed attrezzatura per l'attività sciistica, appartenenti ai soggetti che vantano diritti reali sul bene (Come già ampiamente riportato, il locale è in comproprietà con terzi, estranei alla presente Procedura Esecutiva, mentre il Debitore, [REDACTED] è titolare dei diritti di Piena Proprietà pari alla Quota di 2/18).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°6/F, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 25/05/2023

Reg. gen. 5063 - Reg. part. 649

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 97.284,82

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 7.715,18

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 23/02/2023

N° repertorio: 851/2023

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 18/03/2024

Reg. gen. 2609 - Reg. part. 1763

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI, N°1, PIANO 2°

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 09/12/2024

Reg. gen. 11164 - Reg. part. 7819

Quota: 2/18

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura