
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zullino Maria Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2017 del R.G.E.

promossa da

CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Codice fiscale: 00092220474

Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia
Codice fiscale: 00092220474

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 295/2017 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.712,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

In data 16/09/2018, il sottoscritto Arch. Zullino Maria Luciana, con studio in Corso Indipendenza, 54 - 51011 - Buggiano (PT), email hallo@cookobio.com, PEC marialuciana.zullino@archiworldpec.it, Tel. 338 2268106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - via Le Motte, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Edificio in pessime condizioni di manutenzione ed area pertinenziale, siti nel bosco, nei pressi di un corso d'acqua (Rio Le Motte) e raggiungibili tramite stradello non asfaltato di notevole pendenza e con superficie molto irregolare, di altra proprietà, unitamente a terreni parzialmente boscati.

Costituivano, fino agli anni '80, la partenza di un impianto di risalita e la pista da sci, su cui insistono ancora i piloni strutturali.

L'edificio è costituito da un corpo principale a due piani comunicanti (terra e primo) destinato a magazzino e uffici (parzialmente, al piano primo), da un ripostiglio con accesso dall'esterno, da locali seminterrati destinati a depositi e ripostigli, con accessi diversificati.

Insiste sull'area pertinenziale, staccato dall'edificio principale, un locale a due piani destinato in origine a cabina elettrica.

Sul piazzale antistante l'edificio, sorgono due baracche precarie in lamiera e legno.

I terreni, su cui passava il tracciato della pista, sono in parte boscati ed in parte a prato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - via Le Motte, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

•



CONFINI

proprietà, proprietà, Rio le Motte, salvo se altri.

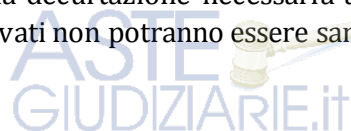
INSERIRE CONFINI TERRENI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	104,50 mq	115,50 mq	1,00	115,50 mq	3,20 m	T
Magazzino	71,30 mq	79,60 mq	0,80	63,68 mq	2,55 m	1°
Magazzino	41,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,40 m	S1
Resede	3850,00 mq	3850,00 mq	0,05	192,50 mq	0,00 m	T
terreno	17914,00 mq	17914,00 mq	0,01	89,57 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				484,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				484,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

1. Ai fini della vendita, si ritiene opportuno mantenere uniti il fabbricato con la sua pertinenza ed i terreni che facevano parte del sistema sciistico, per rendere più facilmente alienabili i terreni stessi, ben poco appetibili se venduti disgiuntamente. La superficie di questi ultimi viene computata con coefficiente riduttivo pari a 1/100.
2. La destinazione urbanistica dichiarata del fabbricato sarebbe a stalla, fienile e ricovero attrezzi. Nella realtà, il fabbricato si presenta come magazzino, destinazione compatibile con gli strumenti urbanistici attuali e come tale viene valutato.
3. La superficie attuale del piano primo risulta più ampia ma la consistenza computata tiene conto della decurtazione necessaria ai fini della conformità urbanistica: l'aumento di superficie e volume rilevati non potranno essere sanati in quanto insiste sui beni il vincolo paesaggistico nazionale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/2004 al 14/02/2007		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 129 Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Superficie (ha are ca) 990
Dal 08/10/2004 al 14/02/2007		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 127 Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Superficie (ha are ca) 2980
Dal 08/10/2004 al 03/12/2009		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 128 Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Superficie (ha are ca) 15
Dal 08/10/2004 al 12/01/2019		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 137 Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Superficie (ha are ca) 4
Dal 08/10/2004 al 12/01/2019		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 136 Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Superficie (ha are ca) 4
Dal 08/10/2004 al 12/01/2019	1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 154 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10940 Reddito dominicale 4,52 Reddito agrario € 1,70
Dal 08/10/2004 al 12/01/2019		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 139 Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Superficie (ha are ca) 4
Dal 08/10/2004 al 12/01/2019		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 131 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 410 Reddito dominicale 0,17 Reddito agrario € 0,06
Dal 08/10/2004 al 12/01/2019		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6552 Reddito dominicale 1,69 Reddito agrario € 1,02
Dal 14/02/2007 al 15/05/2007		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 237 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3970
Dal 15/05/2007 al 28/09/2010	1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fig. 5, Part. 237 Categoria C3 Cl.2, Cons. 310 Rendita € 2.417,54 Piano s1-T-1

Dal 28/09/2010 al 12/01/2019

Catasto **Fabbricati**
 Sez. A, Fg. 5, Part. 237
 Categoria C3
 Cl.1, Cons. 250
 Superficie catastale 668
 Rendita € 1.665,57
 Piano S1-T-1



La particella n. 127 e 129 passavano all'urbano generando la particella n. 237 con Tipo mappale prot. n. PT0016378 del 14/02/2007, la particella n. 128 veniva fusa con la particella n. 237 con tipo mappale prot. n. PT0167879 del 03/12/2009.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	5	237			C3	1	250	668	1665,57	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	139				Fabbricato Urbano Da Accertare		4				
5	154				Bosco ceduo	2	10940	4,52	1,7		
5	233				Pascolo	2	6552	1,69	1,02		
5	131				Bosco ceduo	2	410	0,17	0,06		
5	136				Fabbricato Urbano Da Accertare		4				
5	137				Fabbricato Urbano Da Accertare		4				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le destinazioni indicate (magazzino), come anche le altezze interne, non corrispondono alla realtà e non sono supportate da atti amministrativi di carattere urbanistico rilasciati dal comune di Abetone,



che invece registrano la destinazione a ricovero animali.



PRECISAZIONI

Si precisa che il signor ha acquistato i beni oggetto di perizia in qualità di agricoltore, unico titolare dell'impresa agricola omonima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Apparentemente risulta abbandonato da anni.

Il piano primo del fabbricato principale è stato ristrutturato parzialmente a destinazione ufficio, con la realizzazione di tramezzi in cartongesso, pavimentazioni in legno, intonaci ed infissi. Tutto risulta comunque abbandonato e inutilizzato da tempo.

I terreni boschivi si presentano allo stato naturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è stato costruito in blocchi di cemento e solai in legno e lamiera. Parzialmente intonacato e pavimentato (piano primo, parquet in legno), ha infissi (ove presenti) in legno o metallo. Gli impianti elettrici, parzialmente presenti al piano primo, sono esterni e passanti in canalette. Non ci sono servizi igienici né impianti per il riscaldamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene si presenta abbandonato e non fruito da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1985 al 26/02/1988		Liquidazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo	30/12/1985	11669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Pistoia	25/01/1986	672	545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1985 al 05/12/1990		Liquidazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo	30/12/1985	11669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/01/1986	672	545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1985 al 01/01/1996		Liquidazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo	30/12/1985	11669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/01/1986	672	545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1985 al 26/10/1999		Liquidazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo	30/12/1985	11669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/01/1986	672	545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1985 al 04/12/2001		Liquidazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo	30/12/1985	11669	



Dal 30/12/1985 al 29/05/2002
Dal 30/12/1985 al 24/04/2004
Dal 30/12/1985 al 08/10/2004
Dal 30/12/1985 al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/01/1986	672	545
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Liquidazione di società			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Russo	30/12/1985	11669	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/01/1986	672	545
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Liquidazione di società			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Russo	30/12/1985	11669	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/01/1986	672	545
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Liquidazione di società			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Russo	30/12/1985	11669	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/01/1986	672	545
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Liquidazione di società			



08/10/2004
Dal 30/12/1985 al 08/10/2004
Dal 26/02/1988 al 24/04/2004

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Russo	30/12/1985	11669	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/01/1986	672	545
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Liquidazione di società			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Russo	30/12/1985	11669	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/01/1986	672	545
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dichiarazione di Successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	26/02/1988		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	19/05/1989	3214	2038
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pavullo Nel	11/03/1989	9	501



	Frignano			
Dal 05/12/1990 al 08/10/2004	Dichiarazione di Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		05/12/1990		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	14/12/1991	8481	5616
Dal 01/01/1996 al 24/04/2004	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	04/06/1991	26	723
	Dichiarazione di Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		01/01/1996		
Dal 26/10/1999 al 08/10/2004	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	11/11/1998	7724	5144
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	18/12/1997	91	1149
Dal 04/12/2001 al 24/04/2004	Dichiarazione di Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/10/1999		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	04/11/2000	8897	5791
Dal 04/12/2001 al 24/04/2004	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Viareggio	24/10/2000	90	643
	Dichiarazione di Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		04/12/2001		



Dal 29/05/2002 al 08/10/2004
Dal 24/04/2004 al 08/10/2004
Dal 08/10/2004 al 15/01/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	09/05/2003	4782	3008
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	06/05/2002	22	1215
decreto di trasferimento immobili			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Pistoia	29/05/2002	560	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	14/06/2002	5134	3311
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	04/06/2002	1009	
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Frigo	24/04/2004	91503	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	04/05/2004	4489	2790
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di Divisione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Rizzo	08/10/2004	248756	37714
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	28/10/2004	10604	6415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella Dichiarazione di Successione di cade in Successione la quota di 1/200 e non, come dichiarato, la quota di 1/100.

Nella Dichiarazione di Successione di manca l'Accettazione Tacita di Eredità.

Nella Dichiarazione di Successione di cade in Successione la quota di 1/200 e non, come dichiarato, la quota di 1/100, la quale è in carico a ; manca l'Accettazione Tacita di Eredità per la Successione di .

Nella Dichiarazione di Successione di xxxxxx cade in Successione la quota di 3/200 e non, come dichiarato, la quota di 6/200, la quale è in carico a , la quale partecipa all'Atto del 08/10/2004; manca l'Accettazione tacita di Eredità per la Successione di

Nella Dichiarazione di Successione di manca l'Accettazione tacita di Eredità.

Con Atto di Convalida ai sensi dell'Art. 184 del C.C. del Notaio Rizzo Francesco del 18/02/2005 Repertorio n. 250808 con Annotazione trascritta a Pistoia il 09/04/2005 al Reg. Gen. n. 3321 e Reg. Part. n. 447:

1) LA SIGNORA CONVALIDA AD OGNI EFFETTO DI LEGGE IN VIA DEFINITIVA ED IRREVOCABILE, GLI ATTI COMPIUTI DAL MARITO SIA PER QUANTO RIGUARDA L'ATTO DI ASSEGNAZIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ANGELA RUSSO DI PISTOIA IN DATA 30 DICEMBRE 1985 REPERTORIO N. 11.669 RACCOLTA N. 428, E SIA PER QUANTO RIGUARDA L'ATTO DI DIVISIONE AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO FRANCESCO RIZZO DI VIAREGGIO IN DATA 11 MAGGIO 2004 REPERTORIO N. 248.756, 8 OTTOBRE 2004 REPERTORIO N. 249.794 CONSERVATO NELLA RACCOLTA DEGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO AL N. 37.714

2) LA SIGNORA CONVALIDA AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, IN VIA DEFINITIVA ED IRREVOCABILE, L'ATTO COMPIUTO DALL'ALLORA VIVENTE SUO MARITO E PRECISAMENTE L'ATTO DI ASSEGNAZIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ANGELA RUSSO DI PISTOLA IN DATA 30 DICEMBRE 1985 REPERTORIO N. 11.669 RACCOLTA N. 428, ED IN CONSEGUENZA CONVALIDA ALTRESÌ LA RINUNCIA FATTA DA ESSA ALLA SUCCESSIONE DEL MARITO E QUANTO CONVENUTO DAGLI EREDI DEL MARITO MEDESIMO CON L'ATTO

DI DIVISIONE AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO FRANCESCO RIZZO DI VIAREGGIO IN DATA 11 MAGGIO 2004 REPERTORIO N. 248.756, 8 OTTOBRE 2004 REPERTORIO N. 249.794 CONSERVATO NELLA RACCOLTA DEGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO AL N. 37.714

3) LA SIGNORA CONVALIDA AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, IN VIA DEFINITIVA ED IRREVOCABILE, L'ATTO COMPIUTO DALL'ALLORA VIVENTE SUO MARITO E PRECISAMENTE SIA PER QUANTO RIGUARDA L'ATTO DI ASSEGNAZIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ANGELA RUSSO DI PISTOIA IN DATA 30 DICEMBRE 1985 REPERTORIO N. 11.669 RACCOLTA N. 428, SIA PER QUANTO RIGUARDA LA VENDITA FATTA DAL FIGLIO CON L'ATTO NOTAIO FRIGO DI MODENA IN DATA 24 APRILE 2004 REPERTORIO N. 91503 RACCOLTA N. 20.797 E SIA PER QUANTO POSSA OCCORRERE DALL'AVENTE CAUSA DEL PREDETTO SUO FIGLIO CON L'ATTO DI DIVISIONE AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO FRANCESCO RIZZO DI VIAREGGIO IN DATA 11 MAGGIO 2004 REPERTORIO N. 248.756, 8 OTTOBRE 2004 REPERTORIO N. 249.794 CONSERVATO NELLA RACCOLTA DEGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO AL N. 37,714-.

ASILE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pistoia il 28/07/2009
Reg. gen. 6832 - Reg. part. 1560
Quota: 1/1
Importo: € 29.291,16
A favore di Equitalia Cerit S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.645,58
Rogante: Equitalia Cerit. S.p.a.
Data: 22/07/1989
N° repertorio: 101555
Note: L'Iscrizione è solo sulla particella n. 237
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 16/12/2011
Reg. gen. 9486 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 358.000,00
A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 279.530,99
Spese: € 9.494,72
Interessi: € 68.974,29
Percentuale interessi: 8,225 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/12/2011
N° repertorio: 1864
Note: Con Iscrizione presentata il 08/03/2012 Reg. Gen. n. 1969 e Reg. Part. n. 306 è stata estesa l'ipoteca.
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 19/01/2012
Reg. gen. 557 - Reg. part. 78
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.945,94
Spese: € 5.183,31

Interessi: € 21.870,75
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/01/2012
N° repertorio: 65



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/12/2017

Reg. gen. 10224 - Reg. part. 6802

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.

Contro

Note: Il fabbricato identificato foglio n. 5 particella n. 237, è erroneamente identificato come A/3 invece che come C/3

- **Pignoramento Immobile**

Trascritto a Pistoia il 11/12/2017

Reg. gen. 10223 - Reg. part. 6801

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni sono ricompresi in Area Boscata (escluso il fabbricato), di Vincolo Idrogeologico ed Ambientale ai sensi del Dlgs. 42/2004, artt.142 comma 1 lettera C e 136 (notevole interesse pubblico), ai sensi del D.M. 23 MARZO 1970 (codice vincolo 101-1970b). Gli interventi previsti in Aree Boscate sono quelli elencati nel Piano Operativo Comunale Q.P.09, Disposizioni Normative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il bene, di realizzazione anteriore al 1967, è stato oggetto di presentazione di DIA del 14 luglio 2003 per "Interventi di sistemazione e miglioramento fabbricato Le Motte", dove viene indicata la destinazione a ricovero animali e fienile.

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.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riguardano la consistenza, la distribuzione planimetrica e le altezze interne, una diversa distribuzione delle aperture delle finestre in facciata nonché la destinazione d'uso. L'abuso che si configura come aumento volumetrico e di superficie, non può essere oggetto di sanatoria visti i vincoli di tipo paesaggistico che interessano il luogo.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - via Le Motte, piano S1-T-1
Edificio in pessime condizioni di manutenzione ed area pertinenziale, siti nel bosco, nei pressi di un corso d'acqua (Rio Le Motte) e raggiungibili tramite stradello non asfaltato di notevole pendenza e con superficie molto irregolare, di altra proprietà, unitamente a terreni parzialmente boscati. Costituivano, fino agli anni '80, la partenza di un impianto di risalita e la pista da sci, su cui insistono ancora i piloni strutturali. L'edificio è costituito da un corpo principale a due piani comunicanti (terra e primo) destinato a magazzino e uffici (parzialmente, al piano primo), da un ripostiglio con accesso dall'esterno, da locali seminterrati destinati a depositi e ripostigli, con accessi diversificati. Insiste sull'area pertinenziale, staccato dall'edificio principale, un locale a due piani destinato in origine a cabina elettrica. Sul piazzale antistante l'edificio, sorgono due baracche precarie in lamiera e legno. I terreni, su cui passava il tracciato della pista, sono in parte boscati ed in parte a prato. Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 139, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare - Fig. 5, Part. 154, Qualità Bosco ceduo - Fig. 5, Part. 233, Qualità Pascolo - Fig. 5, Part. 131, Qualità Bosco ceduo - Fig. 5, Part. 136, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare - Fig. 5, Part. 137, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 237, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.712,50
Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: - l'ubicazione in zona montana, vicino al greto di un corso d'acqua, a quota molto più bassa della strada di accesso carrabile, in zona d'ombra;- l'accesso tramite stradello di proprietà altrui su cui non grava servitù di passo, non asfaltato e di limitate dimensioni; - la presenza di aree di pertinenza esclusive; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la vetustà; - le difformità riscontrate rispetto alle pratiche edilizie presentate; - le potenzialità urbanistiche comunque insite nel sito, come capacità edificatoria.
Sulla base di quanto sopra evidenziato, in qualità di magazzino ed in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 950-1100) riferite al 1° semestre 2018, a quelle del Borsino Immobiliare.it (2° fascia, in buono stato € 817), a quelle di Requot (€ 500-580), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona dell'Abetone, non avendo rilevato comparabili negli ultimi due anni vista la peculiarità del bene e della sua collocazione, si prende in considerazione il valore al mq. di € 150,00.
Si prospetta, ai fini della regolarizzazione urbanistica:



1. la demolizione della porzione sul retro del fabbricato principale (pareti in blocchi di cls e copertura in legno e metallo), al fine di ripristinare la situazione dichiarata in sede di DIA del 2003, con la precisazione che tali operazioni non dovranno interessare la normativa antisismica per la transitorietà degli interventi stessi previsti: si preventiva una spesa pari a $200 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 5.000,00 \text{ €}$;

2. la presentazione della pratica di deruralizzazione del bene, con cambio di destinazione d'uso, visto che figurava come bene di Società Agricola e che non avrebbe (a meno di non essere acquistato da imprenditore agricolo) più i requisiti di ruralità. Si preventiva una spesa pari a $9,06 \text{ €/mc}$ (oneri verdi di urbanizzazione primaria e secondaria, dal comune di Abetone) $\times 600,00 \text{ mc} = 5.436,00 \text{ €}$;

3. la presentazione della pratica di sanatoria (ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014) per le modifiche esterne ai prospetti (interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica di cui al D.P.R. 31 del 13 febbraio 2017, Allegato A), con sanzioni pari ad $\text{€} 1.000,00$;

Dovranno essere richiesti gli Atti di Assenso per i vincoli presenti.

Il valore complessivo per la demolizione ed il ripristino, per la presentazione della pratica di deruralizzazione e cambiamento di destinazione d'uso, per la presentazione della sanatoria, per la presentazione della nuova planimetria catastale ($400,00 \text{ €}$), comprensivo di oneri professionali ($5.000,00 \text{ €}$), ammonta ad $\text{€} 17.000,00$ circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Abetone Cutigliano (PT) - via Le Motte, piano S1-T-1	484,75 mq	150,00 €/mq	€ 72.712,50	100,00	€ 72.712,50
				Valore di stima:	€ 72.712,50

Valore di stima: € 72.712,50

Deprezzamento del 23,38 %

Valore finale di stima: € 55.712,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: - l'ubicazione in zona montana, vicino al greto di un corso d'acqua, a quota molto più bassa della strada di accesso carrabile, in zona d'ombra; - l'accesso tramite stradello di proprietà altrui su cui non grava servitù di passo, non asfaltato e di limitate dimensioni; - la presenza di aree di pertinenza esclusive; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la vetustà; - le difformità riscontrate rispetto alle pratiche edilizie presentate; - le potenzialità urbanistiche comunque insite nel sito, come capacità edificatoria.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in qualità di magazzino ed in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 950-1100) riferite al 1° semestre 2018, a quelle del Borsino Immobiliare.it (2° fascia, in buono stato € 817), a quelle di Requot (€ 500-580), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore

immobiliare operanti nella zona dell'Abetone, non avendo rilevato comparabili negli ultimi due anni vista la peculiarità del bene e della sua collocazione, si prende in considerazione il valore al mq. di € 150,00.

Si prospetta, ai fini della regolarizzazione urbanistica:

1. la demolizione della porzione sul retro del fabbricato principale (pareti in blocchi di cls e copertura in legno e metallo), al fine di ripristinare la situazione dichiarata in sede di DIA del 2003, con la precisazione che tali operazioni non dovranno interessare la normativa antisismica per la transitorietà degli interventi stessi previsti: si preventiva una spesa pari a $200 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 5.000,00 \text{ €}$;
2. la presentazione della pratica di deruralizzazione del bene, con cambio di destinazione d'uso, visto che figurava come bene di Società Agricola e che non avrebbe (a meno di non essere acquistato da imprenditore agricolo) più i requisiti di ruralità. Si preventiva una spesa pari a $9,06 \text{ €/mc}$ (oneri verdi di urbanizzazione primaria e secondaria, dal comune di Abetone) $\times 600,00 \text{ mc} = 5.436,00 \text{ €}$;
3. la presentazione della pratica di sanatoria (ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014) per le modifiche esterne ai prospetti (interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica di cui al D.P.R. 31 del 13 febbraio 2017, Allegato A), con sanzioni pari ad € 1.000,00;

Dovranno essere richiesti gli Atti di Assenso per i vincoli presenti.

Il valore complessivo per la demolizione ed il ripristino, per la presentazione della pratica di deruralizzazione e cambiamento di destinazione d'uso, per la presentazione della sanatoria, per la presentazione della nuova planimetria catastale (400,00 €), comprensivo di oneri professionali (5.000,00 €), ammonta ad € 17.000,00 circa.

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.

Buggiano, li 01/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zullino Maria Luciana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - via Le Motte, piano S1-T-1
Edificio in pessime condizioni di manutenzione ed area pertinenziale, siti nel bosco, nei pressi di un corso d'acqua (Rio Le Motte) e raggiungibili tramite stradello non asfaltato di notevole pendenza e con superficie molto irregolare, di altra proprietà, unitamente a terreni parzialmente boscati. Costituivano, fino agli anni '80, la partenza di un impianto di risalita e la pista da sci, su cui insistono ancora i piloni strutturali. L'edificio è costituito da un corpo principale a due piani comunicanti (terra e primo) destinato a magazzino e uffici (parzialmente, al piano primo), da un ripostiglio con accesso dall'esterno, da locali seminterrati destinati a depositi e ripostigli, con accessi diversificati. Insiste sull'area pertinenziale, staccato dall'edificio principale, un locale a due piani destinato in origine a cabina elettrica. Sul piazzale antistante l'edificio, sorgono due baracche precarie in lamiera e legno. I terreni, su cui passava il tracciato della pista, sono in parte boscati ed in parte a prato. Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 139, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare - Fig. 5, Part. 154, Qualità Bosco ceduo - Fig. 5, Part. 233, Qualità Pascolo - Fig. 5, Part. 131, Qualità Bosco ceduo - Fig. 5, Part. 136, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare - Fig. 5, Part. 137, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 237, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni sono ricompresi in Area Boscata (escluso il fabbricato), di Vincolo Idrogeologico ed Ambientale ai sensi del Dlgs. 42/2004, artt.142 comma 1 lettera C e 136 (notevole interesse pubblico), ai sensi del D.M. 23 MARZO 1970 (codice vincolo 101-1970b). Gli interventi previsti in Aree Boscate sono quelli elencati nel Piano Operativo Comunale Q.P.09, Disposizioni Normative.

Prezzo base d'asta: € 55.712,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 295/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.712,00



Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - via Le Motte, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 139, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare - Fg. 5, Part. 154, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 233, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 131, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 136, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare - Fg. 5, Part. 137, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 237, Categoria C3	Superficie	484,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Apparentemente risulta abbandonato da anni. Il piano primo del fabbricato principale è stato ristrutturato parzialmente a destinazione ufficio, con la realizzazione di tramezzi in cartongesso, pavimentazioni in legno, intonaci ed infissi. Tutto risulta comunque abbandonato e inutilizzato da tempo. I terreni boschivi si presentano allo stato naturale.		
Descrizione:	Edificio in pessime condizioni di manutenzione ed area pertinenziale, siti nel bosco, nei pressi di un corso d'acqua (Rio Le Motte) e raggiungibili tramite stradello non asfaltato di notevole pendenza e con superficie molto irregolare, di altra proprietà, unitamente a terreni parzialmente boscati. Costituiscono, fino agli anni '80, la partenza di un impianto di risalita e la pista da sci, su cui insistono ancora i piloni strutturali. L'edificio è costituito da un corpo principale a due piani comunicanti (terra e primo) destinato a magazzino e uffici (parzialmente, al piano primo), da un ripostiglio con accesso dall'esterno, da locali seminterrati destinati a depositi e ripostigli, con accessi diversificati. Insiste sull'area pertinenziale, staccato dall'edificio principale, un locale a due piani destinato in origine a cabina elettrica. Sul piazzale antistante l'edificio, sorgono due baracche precarie in lamiera e legno. I terreni, su cui passava il tracciato della pista, sono in parte boscati ed in parte a prato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 16/12/2011
Reg. gen. 9486 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 358.000,00
A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 279.530,99
Spese: € 9.494,72
Interessi: € 68.974,29
Percentuale interessi: 8,225 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/12/2011
N° repertorio: 1864
Note: Con Iscrizione presentata il 08/03/2012 Reg. Gen. n. 1969 e Reg. Part. n. 306 è stata estesa l'ipoteca.
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 19/01/2012
Reg. gen. 557 - Reg. part. 78
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.945,94
Spese: € 5.183,31
Interessi: € 21.870,75
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/01/2012
N° repertorio: 65

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Pistoia il 11/12/2017
Reg. gen. 10223 - Reg. part. 6801
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/12/2017
Reg. gen. 10224 - Reg. part. 6802
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RIPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.
Contro

Note: Il fabbricato identificato foglio n. 5 particella n. 237, è erroneamente identificato come A/3 invece che come C/3

