

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fini Gabrio, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Ristorante ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m.....	14
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccìa e Capannelle.....	15
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37.....	15
<b>Bene N° 10</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture.....	16
<b>Bene N° 11</b> - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16.....	16
Lotto 1.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24

Confini.....	25
Consistenza.....	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 4.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	40

Patti.....	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 5.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	47
Confini.....	48
Consistenza.....	48
Dati Catastali.....	49
Precisazioni.....	49
Patti.....	49
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 6.....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini.....	55
Consistenza.....	55
Dati Catastali.....	55
Precisazioni.....	56
Patti.....	56
Stato conservativo.....	56

Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 7.....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità.....	62
Confini.....	63
Consistenza.....	63
Dati Catastali.....	63
Precisazioni.....	64
Patti.....	64
Stato conservativo.....	64
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione.....	65
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli.....	66
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 8.....	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Titolarità.....	68
Confini.....	69
Consistenza.....	69
Dati Catastali.....	70
Precisazioni.....	71
Patti.....	71
Stato conservativo.....	71
Parti Comuni.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici.....	71

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione.....	72
Provenienze Ventennali.....	72
Formalità pregiudizievoli.....	73
Normativa urbanistica.....	74
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 9.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità.....	75
Confini.....	76
Consistenza.....	76
Dati Catastali.....	76
Precisazioni.....	77
Patti.....	77
Stato conservativo.....	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Stato di occupazione.....	77
Provenienze Ventennali.....	78
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	80
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 10.....	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità.....	80
Confini.....	81
Consistenza.....	81
Dati Catastali.....	81
Precisazioni.....	82
Patti.....	82
Stato conservativo.....	82
Parti Comuni.....	82
Servitù, censo, livello, usi civici.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione.....	83
Provenienze Ventennali.....	83
Formalità pregiudizievoli.....	84

Normativa urbanistica.....	85
Regolarità edilizia.....	86
Vincoli od oneri condominiali.....	86
<b>Lotto 11</b> .....	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Titolarità.....	87
Confini.....	87
Consistenza.....	87
Dati Catastali.....	88
Precisioni.....	89
Patti.....	89
Stato conservativo.....	89
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici.....	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Stato di occupazione.....	91
Provenienze Ventennali.....	91
Formalità pregiudizievoli.....	92
Normativa urbanistica.....	94
Regolarità edilizia.....	94
Vincoli od oneri condominiali.....	96
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	96
<b>Lotto 1</b> .....	96
<b>Lotto 2</b> .....	98
<b>Lotto 3</b> .....	98
<b>Lotto 4</b> .....	99
<b>Lotto 5</b> .....	101
<b>Lotto 6</b> .....	102
<b>Lotto 7</b> .....	103
<b>Lotto 8</b> .....	104
<b>Lotto 9</b> .....	105
<b>Lotto 10</b> .....	106
<b>Lotto 11</b> .....	107
Riserve e particolarità da segnalare.....	108
Riepilogo bando d'asta.....	110
<b>Lotto 1</b> .....	110
<b>Lotto 2</b> .....	110
<b>Lotto 3</b> .....	111

<b>Lotto 4</b> .....	112
<b>Lotto 5</b> .....	112
<b>Lotto 6</b> .....	113
<b>Lotto 7</b> .....	114
<b>Lotto 8</b> .....	114
<b>Lotto 9</b> .....	115
<b>Lotto 10</b> .....	115
<b>Lotto 11</b> .....	116
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2015 del R.G.E.....	117
<b>Lotto 1</b> .....	117
<b>Lotto 2</b> .....	118
<b>Lotto 3</b> .....	118
<b>Lotto 4</b> .....	119
<b>Lotto 5</b> .....	120
<b>Lotto 6</b> .....	120
<b>Lotto 7</b> .....	121
<b>Lotto 8</b> .....	122
<b>Lotto 9</b> .....	123
<b>Lotto 10</b> .....	123
<b>Lotto 11</b> .....	124
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	126
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4.....	126
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2.....	127
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore.....	127
<b>Bene N° 4</b> - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16.....	128
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16 .....	129
<b>Bene N° 6</b> - Ristorante ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4.....	130
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m.....	131
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccìa e Capannelle.....	132
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37 .....	133
<b>Bene N° 10</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture.....	134
<b>Bene N° 11</b> - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16.....	135

## INCARICO

---

---

In data 11/10/2018, il sottoscritto Geom. Fini Gabrio, con studio in Viale Luigi Orlando, 158 - Campo Tizzoro - 51028 - San Marcello Pistoiese (PT), email gabrio.fini@gmail.com, PEC gabrio.fini@geopec.it, Tel. 0573 658977, Fax 0573 658977, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16
- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16
- **Bene N° 6** - Ristorante ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri n.c. m
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccìa e Capannelle
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37
- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture
- **Bene N° 11** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA LE CAVI N. 4**

VEDI ALLEGATO N. 1/A

Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 3 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto.

Piano terra:



percorrendo la strada privata di lottizzazione verso monte, posta di fronte alla particella n. 189, corte esclusiva con sovrastante piccolo fabbricato ad uso magazzino (elevato di 2 piani fuori terra), in parte già accampionata al catasto Fabbricati (part. 183 sub. 4) ed in parte a Terreni (part. 191), ulteriore piccola corte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, porticato, ingresso/soggiorno con partenza scala interna, piccolissimo disimpegno, cucina e cantina;

Piano primo:

internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno e camera con armadi a muro; esternamente - copertura piana della sottostante cantina ed ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182. Sulla stessa corte è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183.

La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato, che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza, sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi.

La detta U.I. non è dotata di autorimessa ma, il posto auto scoperto risulta essere individuato nel passo che conduce dalla strada privata al fabbricato magazzino prima citato.

NB. Il piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia, posto sulla corte esclusiva identificata dalla particella n. 183 sub. 4, risulta completamente abusivo ed insanabile, in quanto ricadente su area soggetta a vincolo Paesaggistico (ex Legge Galasso), pertanto, se pur gli indici del lotto in cui ricade ne consentissero l'edificazione (se richiesto il dovuto permesso abilitativo), sia per superficie che per volume, la mancanza del rilascio della dovuta Autorizzazione Paesaggistica non ne permette l'Accertamento in Sanatoria.

Per la verifica di quanto detto, si è provveduto a valutare anche la destinazione urbanistica dell'area nei precedenti strumenti urbanistici, per richiamare la deroga alla costruzione in area vincolata, prima dell'approvazione della norma stessa; detta area ricadeva in Zona classificata C<sub>E</sub> di lottizzazione, ma non convenzionata, pertanto, all'entrata in vigore del vincolo, la stessa non poteva essere paragonata ad una zona A o B (vedi apposito allegato).

La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA LE CAVI N. 2**

VEDI ALLEGATO N. 1/B

Fabbricato unifamiliare del tipo villetta, libero su 4 lati elevato di 3 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto.

Piano terra:

corte/giardino esclusivo che circonda il fabbricato su 3 lati, di cui parte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, ampia autorimessa, collegata all'abitazione da piccola porta, porticato, piccolo disimpegno, soggiorno corredato di caminetto e partenza scala interna, ulteriore piccolissimo disimpegno, W.C. sottoscala cieco, lavanderia e cucina;

Piano primo:

internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno, camera, disimpegno, ulteriore bagno ed ulteriori 2 camere;

piano secondo o soffitta - accessibile da scala esterna posta sulla facciata nord del fabbricato, ampio vano di limitata altezza;

esternamente - ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182 e n. 183 sub. 1.

La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi.

Sulla corte accessoria esclusiva della particella n. 183 sub. 1, è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183.

La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA LE CAVI ALL'ALTEZZA DEI N.C. 2/4 - PARTE SUPERIORE**

Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali di superficie (catastale) pari a mq. 3548.

Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona edificabile (B1 e B2) e per parte in zona agricola (circa mq. 775 - Eaa).

Le particelle catastali n. 184, n. 186 e n. 188 identificano la strada di lottizzazione e, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con le tavole del P.O., si denota che anche piccola parte della particella n. 200 è occupata da ulteriore tronco di strada di lottizzazione - strada che appunto divide la zona costruibile con la zona agricola, prima citata.

Le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, sono gravate da servitù (dichiarate):

di passo sia alla pedona che carrabile;

di transito tubazioni per lo smaltimento liquami;

di acquedotto;

a favore delle particelle n. 182, n. 183, n. 189:

la particella n. 200 è gravata in parte (zona sud) da servitù di passo, sia alla pedona che carrabile, per la presenza della strada privata di lottizzazione (si presume a favore di tutte quelle U.I. ricadenti nella stessa, così come identificata nel precedente P.R.G. ex zona C3).



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

#### **BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA N. 16**

---

VEDI ALLEGATO N. 1/C

Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, corte e terreno esclusivi, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 di proprietà dell'esecutata), sotto meglio descritto.



Piano terra:

piccolo appezzamento di terreno seminativo di forma irregolare (part. n. 55 del foglio n. 33 sez. C, posto sulla sinistra della strada comunale in direzione est, per parte pianeggiante e per parte in pendenza;

piccola corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, autorimessa di limitatissima altezza con ingresso esterno dalla detta corte, porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, cucina e soggiorno con caminetto;

Piano ammezzato sopra piano terra:

accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, ripostiglio, bagno, camerina con bagno;

Piano primo:

disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali;



Piano ammezzato sopra piano primo:

piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile.

E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione.



La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato posizionato nella corte esclusiva, ma con parte terminale di scarico nella confinante particella n. 53, già più volte citata.

Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulla particella n. 52 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per atto rogato Not. M. Ersoch rep. 6237 del 22.08.1979 e trascritto a Pistoia il 12.09.1979 al numero di registro particolare 9948/4415.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA ALL'ALTEZZA DEL N.C. 16**

VEDI ALLEGATO 1/D

Appezamento di terreno seminativo/bosco ceduo/pascolo di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali, suddiviso in due porzioni dalla strada comunale Albinelli, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 26.699,00, con sovrastanti due piccoli annessi adibiti a stalla per cavalli e capanna per la rimessa attrezzi da giardino.

Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per la maggior parte in zona Eaa Aree agricoli agropastorali (normate dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.) e per parte in zona "Aree a Castagneto da Frutto" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.).

Le particelle n. 52, n. 53 e n. 132, sono interessate da varie servitù, sotto citate:

part. n. 52 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona per raggiungere le particelle n. 106 e n. 157;

part. n. 53 - presenza di deposito di g.p.l., accessorio alla stessa particella n. 157 (e, se pur non verificato, si ritiene anche alla particella n. 106), passaggio delle tubazioni dell'acquedotto privato accessorio alle particelle n. 106 e n. 157 e presenza di parte terminale dello smaltimento liquami accessorio alla particella n. 157;

part. n. 132 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere la particella n. 106.

Tale lotto, visto la piccola estensione, la conformazione dei terreni e la presenza di una stalla con 3 box per cavalli, si presta agevolmente alla realizzazione di piccolo maneggio privato.

Il fabbricato (stalla) non risulta accampionato e ricade, dal rilievo effettuato, a cavallo del confine tra le particella n. 52 e n. 53, zona nord.

Lo stesso si compone da:

piccola capanna in legno precaria, da demolire, porticato di ingresso ai box, numero 3 box e piccolo ricovero mangimi. E' dotato di impianto idrico con derivazione dalla sorgente part. 256 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - servitù).

L'altro piccolo fabbricato in legno presente sui terreni è una piccola capanna in legno prefabbricata (senza nessun impianto), costruita ed in uso dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per determinare l'anno di costruzione della stalla in relazione alla conformità urbanistica (gli esecutati non si ricordavano il periodo di costruzione), si è provveduto a fare una ricerca con le foto aeree messe a disposizione della Regione sul sito Geoscopio (macchina temporale). Ma, essendo la costruzione in zona boscata, le stesse non ci sono state d'aiuto.

Pertanto, si fa risalire la costruzione di tale annesso ad ante il 1967.

## **BENE N° 6 - RISTORANTE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DELLE PASTURA N. 4**

VEDI ALLEGATO 1/E

Fabbricato adibito a ristorante, elevato di un solo piano fuori terra, corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio (part. 210), giardino esclusivo di castagni attrezzato e tettoia in legno.

Il fabbricato principale è composto da numero 2 sale da pranzo corredate da anti wc e due bagni, un'ampia cucina con dispensa corredata anch'essa da anti wc e wc cieco, zona griglia e forno, esterno e gazebo in struttura in ferro.

Nel giardino di pertinenza (in parte part. 210 e per intero part. 196) insiste una tettoia lignea utilizzata, durante il periodo estivo, per somministrazione pasti e, durante il periodo invernale, come sgombero. Tale tettoia risulta abusiva (non si è rintracciato atti abilitativi che ne consentissero la costruzione).

Accessibile dalla via comunale tramite strada privata, sia sul lato nord che sud del lotto.

Detta strada privata, sia a sud (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - eseguita), che a nord (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), transita su terreni di altra proprietà.

La detta U.I. è servita da:

uno smaltimento liquami privato, per il quale non abbiamo rintracciato l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura;

da acquedotto privato, ricadente sulla particella n. 256 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per tutte le servitù e patti gravanti sul lotto, si richiama quanto riportato sull'atto di permuta, rogato Not. L. Zogheri repertorio n. 14228 del 29.04.2004, in parte sotto riportato:



La presente permuta avviene altresì ai seguenti patti e condizioni:

1) - Tutte le servitù a favore e contro i beni sopra descritti di passo alla pedona e carrabili anche con mezzi da smacchio, di interrimento di tubazioni di acquedotto esistenti, raccolta e deflusso acque meteoriche, devono rimanere a servizio di tutti i beni come adesso utilizzate e nulla escluso;

2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXXXXX lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione;

3) - Resta costituita a favore delle aree di residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXXXXX la servitù per l'allacciamento nel tratto più breve alla condotta idrica privata, a sua volta allacciata alla rete pubblica, che corre su porzione dell'area ceduta alla Sig.ra XXXXXXXX, così come la servitù di interrimento, sempre su porzione di detta area, di tubazione di scarico delle acque reflue e piovane sino al collettore che prende inizio in prossimità dell'accesso attestante la Via Cutigliano-Melo lato est;

4) - Nel caso di eventuale utilizzazione edilizia dell'area di residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXXXXXXXXXX ubicata a monte dell'area ceduta alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX



così come nel caso che ve ne fosse la necessità a seguito dicambiamenti d'uso dei fabbricati esistenti in loco di proprietà della stessa Sig.ra XXXXXXXXXXXX, la parte di strada che si diparte dal piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 e sale verso nord, deve essere spostata ad est della stessa particella ceduta alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXa al limite del confine con la proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX e per un fronte guardando da valle di ml. 15 (quindici).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DANTE ALIGHIERI  
NC. M**

---

VEDI ALLEGATO N. 1/F

Porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano seminterrato, composto da un unico piccolo vano di limitata altezza, accessibile dalla via comunale tramite transito su piccola corte comune.

Il fabbricato in questione è di vecchissima costruzione e pertanto anche la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati per la costruzione sono dell'epoca di realizzazione (muri perimetrali in pietra, solai in legno, pavimento in mezzane, ecc.).

La detta U.I. è dotata solo dell'impianto elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ BICCIA E  
CAPANNELLE**

---

VEDI ALLEGATO N. 1/G

Quota di proprietà pari ad 1/2 - Numero 2 appezzamenti di terreno boscato, di forma irregolare, composto da numero 15 particelle catastali, di cui quello di maggior corpo risulta suddiviso in 3 porzioni dalle strade vicinali dette del Teso e del Tesone, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 147.683,00, con sovrastante due piccoli annessi, semi diruti, adibiti a metato e stalla.

Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per tutta la sua estensione in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.), soggetto a vincolo idrogeologico, paesaggistico ed aree boscate.

Il fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 48), si eleva di 2 piani fuori terra, non risulta accampionato ed è così composto:

piano terra - ex porticato e numero 2 piccole stanze di limitata altezza collegate tra di loro;

piano primo - numero 2 piccole stanze di limitata altezza.

L'altro fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 49), si eleva di un solo piano fuori terra, non risulta accampionato ed è composto da un unico vano.

I detti appezzamenti sono raggiungibili, solo alla pedona o con mezzi agricoli del tipo trattori, utilizzando passi poderali esistenti, che si snodano nella loro parte iniziale sulle particella n. 207 e n. 257 di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e strade vicinali (prima citate).

I terreni che compongono i detti appezzamenti, risultano abbandonati da tempo e sono in non buone condizioni di manutenzione (il bosco) ed, anche le particelle che non risultavano all'impianto come boschi, con la ricrescita delle vegetazione spontanea, adesso risultano della detta qualità (bosco ceduo).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DELLE PASTURE O STRADA PROVINCIAKLE N. 37**

Quota di 1/4 - Appezzamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 1 particella catastale di superficie (anch'essa catastale) di mq. 210.

Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona "Eaa - Aree agricole agropastorali" e per parte in viabilità.

Su detto terreno transita la via privata che conduce al ristorante identificato dalla part. n. 194, come da patti e condizioni riportate sull'Atto di permuta rogato Notaio L. Zogheri (rep. 14228 del 29.04.2004), di cui sotto si riporta il paragrafo interessato alla costituzione della detta servitù:

2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente

sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

## **BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DELLE PASTURE**

VEDI ALLEGATO N. 1/H e N. 1/H bis

Fabbricato artigianale (magazzino/laboratorio), elevato di un solo piano fuori terra, in struttura prefabbricata (costruito nell'anno 1991) corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio.

Il fabbricato è composto da numero 1 grande vano, corredato da piccolo ufficio e bagno.

La corte che lo circonda attualmente è composta, oltre che dal piazzale di pertinenza esclusiva - su cui insistono numero 2 box metallici ed un ampia tettoia lignea (part. n. 177), anche dalle particelle n. 178 e n. 179, che si identificano sul posto come bordo stradale.

Tali particelle, come da obbligo assunto sulla C.E. n. 6 del 1992 nei confronti del Comune di Cutigliano, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso, per tale motivo, la superficie delle stesse non sarà considerata nella stima.

Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica tramite strada privata, che in parte transita sulla particella n. 178.

I fabbricati ricadenti sulla corte, sopra citati, sono abusivi e, ricadendo l'area in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, configurandosi gli stessi come aumento di superficie e volume, dovranno essere demoliti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## **BENE N° 11 - TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA N. 16**

VEDI ALLEGATO N. 1/L

Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, porticato, annesso legnaia e corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione, di

vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 e n. 132 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita), sotto meglio descritto.

Piano terra:

corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, con sovrastante piccolo annesso in parte di struttura lignea adibito a legnaia (abusiva), con affiancato piccolo container amovibile, ampio porticato posto di fronte all'ingresso della successiva descritta autorimessa (abusivo), autorimessa ingresso esterno dalla detta corte, corredata da cantina/stanza caldaia (in disuso) di limitata altezza; porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, soggiorno, cucina con caldaia a pellet, corredata da piccolo ripostiglio che permette l'accesso anche al vano autorimessa;

Piano ammezzato sopra piano terra:

accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, 2 bagni, camerina;

Piano primo:

disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali;

Piano ammezzato sopra piano primo:

piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile.

E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione.

La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato, del tipo depuratore, posizionato nella zona sud/ovest nella confinante particella n. 52, già più volte citata.

Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulle particelle n. 52/132 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per destinazione del buon padre di famiglia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



La documentazione risulta completa.

## TITOLARITÀ

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



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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.

## CONFINI



A nord part. n. 55 e n. 56 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a sud e sud/ovest part. 184, n. 188 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e parte esecutata), n. 237 e n. 92 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad ovest part. 183 sub. 2 e sub. 3 (prop. parte esecutata) e fosso detto delle Forracce, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,55 mq	87,37 mq	1,00	87,37 mq	2,50 m	T/1
Loggia	7,41 mq	7,41 mq	0,40	2,96 mq	2,40 m	TERRA
Terreno agricolo	720,00 mq	720,00 mq	0,02	14,40 mq	0,00 m	TERRA
Giardino	139,67 mq	139,67 mq	0,18	25,14 mq	0,00 m	TERRA
Giardino distaccato	1217,83 mq	1217,83 mq	0,02	24,36 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>154,23 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Sulla particella n. 183 sub. 4 è presente un piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia. Lo stesso non viene considerato nelle superfici in quanto abusivo e non sanabile pertanto, dovrà essere demolito.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	33	183	1		A3	3	4	101 mq	109,49 €	T/1	
C	33	183	4		C2	2	12	132 mq	30,37 €	T	

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
33	191				Bosco ceduo	3	720 mq	0,19 €	0,11 €	

### Corrispondenza catastale

VEDI ALLEGATO N. 2

Le planimetrie corrispondono alla stato dei luoghi salvo l'indicazione dell'altezza nel vano soggiorno che, per convenzione, viene riportata quella sotto il travetto (h. 2,45) e non quella al tavolato, come riportato in planimetria.



## PRECISAZIONI



Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.



## PATTI

Nessuno dichiarato.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni ad eccezione della muratura perimetrale che separa l'U.I. abitativa dall'attigua particella n. 182.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Essendo i beni in oggetto derivati dalle successioni dei genitori anche testamentarie, si riscontrano sul posto diverse servitù, le quali però non risultano trascritte ma, come detto, derivanti dalla gestione dei beni che risalgono ad un'unica proprietà.

Parte di queste servitù sono già state presentate in descrizione e dati generali e sotto si riportano schematicamente:

a favore:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che, dalla via comunale, conduce agli immobili, particella n. 184, n. 186 e n. 188 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);;

servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella n. 256 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di transito scarichi acque reflue su porzione delle particella n. 184 e n. 188 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

contro:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla piccola strada privata posta a monte dell'abitazione e transitante sulla corte esclusiva della stessa a favore della particella n. 182 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);



servitù di scarico acque reflue nella fossa settica e pozzo assorbente posti nella particella n. 183 sub. 4 e n. 191 a favore della particella n. 182 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione (particella n. 183 sub. 1 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposto a sud/est, libero su 3/4 lati;

fondazioni - si presume in pietra semplicemente appoggiate al terreno murate con malta di calce;

altezza interna utile - piano terra ml. 2,45/2,50 - piano primo ml. 2,50;

strutture verticali - muratura ordinaria di pietrame, salvo la zona cantina in c.l.s. armato;

solai - misti in longherine e tabelloni di cotto, in laterizio armato del tipo bausta, in legno (travi travetti e tavolame);

copertura - unica falda, con struttura in legno (travi e travetti), piano in tavolame, manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliesi;

apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;

pareti esterne ed interne - esterne - in muratura ordinaria di pietrame, intonacate ed imbiancate; interne - in elementi prefabbricati di cotto del tipo foratelle, intonacate ed imbiancate;

pavimentazione esterna dei marciapiedi, in pietra serena;

pavimentazione interna - piano terra, in cotto e monocottura (cantina); piano primo, in parquet la zona notte ed accessori, in piastrelle di ceramica il bagno;

infissi - interni - in legno massello; esterni - in legno con vetro camera e scuretti, con apparati di oscuramento del tipo sportelloni;

scale - in muratura ordinaria con rivestimenti in legno.

E' presente sia l'impianto elettrico (a 220 V) che quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, entrambi sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas propano (deposito interrato nella corte esclusiva), con elementi radianti in alluminio.

L'impianto idrico è alimentato da sorgente privata (non si è rintracciata l'autorizzazione all'attingimento - vedi art. 1 della L. 36/1994 - legge Galli - e Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R).

Come ben in precedenza citato, il fabbricato in oggetto è dotato di cantina e corte esclusiva su cui è possibile ricavare un posto auto scoperto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente nell'U.I.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marchitelli Pasquale	29/09/1995	3414	2303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					
Dal 18/03/2012 al 10/04/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Pistoia	27/04/2012	566	9990
--	--	---------	------------	-----	------

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
 Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 98.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 76.357,57  
 Spese: € 5.595,27  
 Interessi: € 16.037,16  
 Percentuale interessi: 2,50 %  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 22/08/2014  
 N° repertorio: 1863/2014



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
 Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 96.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 63.819,90  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA



Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato e le sue pertinenze urbane ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "B1" (aree di saturazione edilizia - normate dall'art. n. 44 e n. 45 delle N.T.A.), soggetti a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

Il fabbricato principale risulta anche negli elenchi degli immobili classificati come "valore storico", con scheda N. 100.

Il terreno (part. 191), ricade nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Aree Boscate" (normata dall'art. n. 57 delle N.T.A.), soggetto a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

VEDI ALLEGATO N. 6

Licenza Edilizia Pratica n. 27 del 11.06.1968 (delibera n. 35) - costruzione di strada interpoderale (strada privata che conduce all'abitazione), rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX;

Autorizzazione Edilizia n. 39 del 22.10.1988 - costruzione di scannafosso - rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX (non erano presenti elaborati grafici nella pratica, pertanto, si presume che riguardi la realizzazione della zona cantina dell'abitazione in oggetto);

Concessione Edilizia n. 1/2005, Pratica Edilizia n. 9/2004 del 19.01.2005 - ampliamento del fabbricato di civile abitazione - rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX - l'intervento previsto dalla detta C.E. non è stato realizzato.

Comunicazione di Inizio Lavori prot. 1710 del 23.02.2005;

Autorizzazione ARPAT all'impianto di smaltimento liquami prot. 8860 del 26.10.2004.

Da esperienza diretta, l'abitazione di cui all'oggetto ricade in classe Energetica G.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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 si è provveduto a rilevare l'esatta rispondenza della strada di accesso allo stato dei luoghi in quanto attualmente la stessa transita da più proprietà e, comunque, la sua realizzazione risale all'anno 1964.

Lo stato di fatto dell'U.I., identificata dalla particella n. 183 sub. 1 (abitazione), corrisponde agli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo depositato in comune (C.E. n. 1/2005).

Il fabbricato ad uso locale di sgombero e legnaia, ricadente sulla particella n. 183 sub. 4, risulta completamente abusivo e non sanabile (vedi quanto riportato in descrizione generale del bene), pertanto dovrà essere demolito.

Si fa notare in oltre che il pozzo assorbente dell'impianto smaltimento liquami non è stato realizzato nella posizione risultante dagli elaborati grafici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esistono oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.



## CONFINI

---

A nord part. n. 55 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a sud part. 184 e n. 188 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e parte esecutata), ad ovest part. 183 sub. 1 (prop. parte esecutata) ed ad est part. 183 sub. 4 (prop. parte esecutata), s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,50 mq	155,68 mq	1,00	155,68 mq	2,80 m	T/1
Loggia	10,84 mq	11,16 mq	0,40	4,46 mq	2,40 m	TERRA
Soffitta	15,99 mq	20,29 mq	0,33	6,70 mq	1,50 m	SECONDO
Giardino	416,00 mq	416,00 mq	0,10	41,60 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla corte lato monte insiste una struttura prefabbricata in metallo atta al ricovero di cani.

Tale piccolo annesso, vista la struttura con cui è realizzato, non è da considerarsi un abuso edilizio, vedi glossario dell'edilizia libera ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	183	2		A3	5	7,5	188 mq	282,76 €	T/1/2	
	33	183	3		C6	4	27	37 mq	52,99 €	T	

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
33	183						1963 mq			

Corrispondenza catastale

VEDI ALLEGATO N. 2

Le planimetrie depositate non corrispondono allo stato dei luoghi per le sotto elencate difformità:

abitazione - al piano primo non è stato riportato il tramezzo di separazione tra la zona vano scale e il disimpegno e l'altezza riportata, così come pure al piano soffitta, risulta maggiore rispetto a quella reale (misure convenzionalmente interpretate in modo diverso). Tali piccole modifiche, qualora si dovesse presentare nuova planimetria, non portano alla modifica sia della rendita che dell'identificativo;

autorimessa - sono state indicate altezze maggiori rispetto alle esistenti e non è stato indicato un maggiore spessore della muratura laterale. Tali piccole modifiche, qualora si dovesse presentare nuova planimetria, non portano alla modifica sia della rendita che dell'identificativo.

La norma, in questi casi, non prevede la presentazione di nuove planimetrie a variazione.

## PRECISAZIONI

---

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

## PATTI

---

Nessuno dichiarato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Essendo i beni in oggetto derivati dalle successioni dei genitori anche testamentarie, si riscontrano sul posto diverse servitù, le quali però non risultano trascritte ma, come detto, derivanti dalla gestione dei beni che risalgono ad un'unica proprietà.

Parte di queste servitù sono già state presentate in descrizione e dati generali e sotto si riportano schematicamente:

a favore:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che, dalla via comunale, conduce agli immobili, particella n. 184, n. 186 e n. 188 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella n. 256 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di transito scarichi acque reflue su porzione delle particella n. 184 e n. 188 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di scarico acque reflue nella fossa settica e pozzo assorbente posti nella particella n. 183 sub. 4 e n. 191 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione identificata dalla particella n. 183 sub. 1 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

contro:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla piccola strada privata posta a monte dell'abitazione e transitante sulla corte esclusiva della stessa a favore della particella n. 182 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposto a sud, libero su 4 lati;

fondazioni - si presume in c.l.s. armato;

altezza interna utile - piano terra ml. 2,80 - piano primo ml. 2,50 - autorimessa da 2,40 a 3,80;

strutture verticali - muratura ordinaria di blocchi di c.l.s. prefabbricati, salvo l'autorimessa in c.l.s. armato; laterizio armato;

copertura - unica falda, con struttura in travetti di laterizio armato con piano in tabelloni, manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliesi;

apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;

pareti esterne ed interne - esterne - in muratura ordinaria di blocchi di c.l.s. prefabbricati, intonacate ed imbiancate; interne - in elementi prefabbricati di cotto del tipo foratelle, intonacate ed imbiancate;

pavimentazione esterna dei marciapiedi, in cotto;

pavimentazione interna - autorimessa in klinker; piano terra, (accessori) in piastrelle di monocottura (anche i rivestimenti), in listelloni di legno; piano primo, in parquet la zona notte e disimpegno, in piastrelle di ceramica i bagni;

infissi - interni in legno tamburato; esterni, in legno (spessore cm. 4) con vetro camera e apparati di oscuramento del tipo sportelloni;

scaie - in muratura ordinaria con rivestimenti in cotto.

E' presente sia l'impianto elettrico (a 220 V) che quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, entrambi sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio (con parte dell'impianto di distribuzione in soffitta - deposito di accumolo, ecc.), con elementi radianti in ghisa. La cucina è allacciata al deposito di g.p.l. posto sulla corte esclusiva della particella n. 183 sub. 1.

L'impianto idrico è alimentato da sorgente privata (non si è rintracciata l'autorizzazione all'attingimento - vedi art. 1 della L. 36/1994 - legge Galli - e Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R).

Come ben in precedenza citato, il fabbricato in oggetto è dotato di zona lavanderia, corte esclusiva ed ampia autorimessa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Debitore - XXXXXXXXXXXXX residente nell'U.I.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marchitelli Pasquale	29/09/1995	3414	2303

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia			
Dal 18/03/2012 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	27/04/2012	566	9990

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato e le sue pertinenze urbane ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "B1" (aree di saturazione edilizia - normata dall'art. n. 44 e n. 45 delle N.T.A.), soggetti a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

VEDI ALLEGATO N. 6

Licenza Edilizia Pratica n. 23 del 11.06.1968 - costruzione di fabbricato ad uso rurale, rilasciata a nome di XXXX

Licenza Edilizia Pratica n. 27 del 11.06.1968 (delibera n. 35) - costruzione di strada interpoderale (strada privata che conduce all'abitazione), rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX;

Pratica Edilizia n. 99 del 1991, prot. 6792 del 24/09/1991 - trasformazione del fabbricato rurale in abitazione ed ampliamento per realizzazione autorimessa - a nome di XXXXXXXXXXXXX - PRATICA SOSPESA;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/1999 del 30.06.1999, pratica di Condono Edilizio n. 80/1994 - trasformazione da 2 rimesse rurali a porzione di alloggio rurale e ampliamento per realizzo di rimessa rurale - rilasciata a nome di XXXXXXXXXX (in pratica la sanatoria dei lavori eseguiti sulla base dell'atto abilitativo dell'anno 1991, mai rilasciato).

Concessione Edilizia in Sanatoria domanda n. 450 protocollo n. 3776 del 13.12.2000, Protocollo generale n. 639 - ampliamento e cambio di destinazione di uso - rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX

Da esperienza diretta, l'abitazione di cui all'oggetto ricade in classe Energetica G.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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 si è provveduto a rilevare l'esatta rispondenza della strada di accesso allo stato dei luoghi in quanto attualmente la stessa transita da più proprietà e, comunque, la sua realizzazione risale all'anno 1964.

Premesso

che come allegati alla Concessione a Sanatoria dell'anno 1999, sopra citata, risultavano solo gli elaborati grafici dell'immobile che identificavano le piante ed una sezione;

che alla stessa erano allegati gli elaborati fotografici che riportavano lo stato dei luoghi, non variati ad oggi;

tutto ciò premesso

anche se sulle planimetrie catastali della rimessa sono riportate altezze diverse rispetto a quelle in essere, si ritiene che il rilascio della sopra citata Concessione a Sanatoria abbia sanato anche questa difformità (in diminuzione del volume da realizzare).

Come già in parte segnalato, gli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo, non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi solo per piccolissime difformità interne, che sicuramente risultano errori grafici commessi dal tecnico redattore della pratica al momento della presentazione.

Non si ritengono abusi edilizi veri e propri.

Si fa notare in oltre che il pozzo assorbente dell'impianto smaltimento liquami non è stato realizzato nella posizione risultante dagli elaborati grafici - vedi Autorizzazione ARPAT all'impianto di smaltimento liquami prot. 8860 del 26.10.2004.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.

## CONFINI

A nord particelle n. 182, n. 183 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e parte esecutata) e parte della particella n. 167 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a est particelle n. 189 e n. 237 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a sud dalla strada comunale per il Melo (strada Prov. n. 37);

a ovest dalle particelle n. 71, n. 171, n. 172 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), n. 72 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e particella n. 165 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a strada part. 184	148,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno a strada part. 186	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno a strada part. 188	310,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno edificabile part. 201	5,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno edificabile porzione della particella n. 2	2300,00 mq	2300,00 mq	1,00	2300,00 mq	0,00 m	TERRA

Terreno agricolo porzione della particella n. 200	775,00 mq	775,00 mq	0,10	77,50 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2850,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2850,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, sono gravate da servitù (dichiarate):

di passo sia alla pedona che carrabile;

di transito tubazioni per lo smaltimento liquami;

di acquedotto;

a favore delle particelle n. 182, n. 183, n. 189:

la particella n. 200 è gravata in parte (zona sud) da servitù di passo, sia alla pedona che carrabile, per la presenza della strada privata di lottizzazione (si presume a favore di tutte quelle U.I. ricadenti nella stessa, così come identificata nel precedente P.R.G. ex zona C3).

## DATI CATASTALI

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
33	184				Incolto produttivo	U	148 mq	0,01 €	0,01 €	
33	186				Frutteto	U	10 mq	0,03 €	0,03 €	
33	188				Pascolo arborato	U	310 mq	0,08 €	0,08 €	
33	200				Frutteto	U	3075 mq	8,73 €	10,32 €	
33	201				Area Rurale		5 mq			

Corrispondenza catastale

## PRECISAZIONI

---

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

## PATTI

Nessuno dichiarato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Essendo i beni in oggetto derivati dalle successioni dei genitori anche testamentarie, si riscontrano sul posto diverse servitù, le quali però non risultano trascritte ma, come detto, derivanti dalla gestione dei beni che risalgono ad un'unica proprietà.

Parte di queste servitù sono già state presentate in descrizione e dati generali e sotto si riportano schematicamente:

a favore:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che, dalla via comunale, conduce agli immobili, particella n. 184, n. 186 e n. 188 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);;

servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella n. 256 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di transito scarichi acque reflue su porzione delle particella n. 184 e n. 188 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di scarico acque reflue nella fossa settica e pozzo assorbente posti nella particella n. 183 sub. 4 e n. 191 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione identificata dalla particella n. 183 sub. 1 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/09/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia					
Dal 18/03/2012 al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto</b>			

28/03/2019			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ufficio del Registro	18/03/2012		
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pistoia	29/04/2013	2910	2070
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	27/04/2012	566	9990

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.

VEDI ALLEGATO N. 3

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
 Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 98.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 76.357,57  
 Spese: € 5.595,27  
 Interessi: € 16.037,16  
 Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VEDI ALLEGATO N. 6

Il terreno ricade nel vigente P.O. (in salvaguardia) nelle seguenti zone:

particelle n. 200 e n. 201:

per circa 1/4 della loro estensione - in zona "B1" (aree di saturazione edilizia - normate dall'art. n. 44 e n. 45 delle N.T.A. - zona centrale delle particelle);

per circa 2/4 della loro estensione - in zona "B2" (aree di completamento edilizio - normate dall'art. n. 44 e n. 47 delle N.T.A. - zona a nord della particella);

per la rimanente quota di circa 1/4 della loro estensione - in zona "Eaa" (aree agricole agropastorali - normate dall'art. n. 56 delle N.T.A. - zona a sud della particella);

particelle n. 184, n. 186 e n. 188 e porzione della particella n. 200, in zona di viabilità.

Tutte soggette a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.

#### LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)



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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

VEDI ALLEGATO N. 3

La signora XXXXXXXXXXXX è vedova;

il signor XXXXXXXXXXXX risulta divorziato;

il signor XXXXXXXXXXXX risulta coniugato;

il signor XXXXXXXXXXXX risulta coniugato.



## CONFINI

---

Particella n. 50:

a sud/ovest part. 62 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud/ovest particella 225 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord/ovest particella 49 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord/est strada comunale Albinelli, s.s.a.

Particella n. 157:

su tre lati part. n. 52 e n. 53 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, sul rimanente lato part. 106 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,89 mq	139,31 mq	1,00	139,31 mq	2,50 m	T/1
Loggia	6,95 mq	6,95 mq	0,40	2,78 mq	2,45 m	TERRA
Tettoia	4,91 mq	4,91 mq	0,10	0,49 mq	2,35 m	TERRA
Giardino	283,00 mq	283,00 mq	0,18	50,94 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	2660,00 mq	2660,00 mq	0,00	5,32 mq	0,00 m	TERRA
Autorimessa	27,67 mq	33,69 mq	0,25	8,42 mq	1,80 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>207,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	33	157	1		C6	3	27	33 mq	44,62 €	T	
C	33	157	2		A3	5	7	146 mq	263,91 €	T/1/2	

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	
33	50				Seminativo	2	2660 mq	4,12 €	5,5 €		

### Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
VEDI ALLEGATO N. 2

Le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi per i seguenti dati riportati:

autorimessa - è errata l'altezza interna riportata, la stessa risulta di 10 cm. più bassa dello stato di fatto;

abitazione - manca la rappresentazione grafica del porticato realizzato di fronte all'ingresso.

Dovrà essere redatto un tipo mappale per l'inserimento del porticato nella mappa terreni e successivamente presentare due nuove planimetrie a variazione (per quanto riguarda l'autorimessa, per la variazione della corte comune e la modifica dell'altezza interna) ed elaborato planimetrico conseguente.

Tale operazione comporta il pagamento di circa €. 210,00 di diritti catastali ed un onorario al professionista di circa €. 1.500,00 oltre CG5% (€. 75,00) ed IVA al 22% (€. 346,50), per un totale finale di circa €. 2.150,00 (arrotondato in considerazione delle spese di visura).



## PRECISAZIONI

---

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

## PATTI

---

Nessuno dichiarato.



## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni, ad eccezione della muratura perimetrale che separa l'U.I. abitativa dall'attigua particella n. 106.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Essendo i beni in oggetto derivati dalle successioni dei genitori anche testamentarie, si riscontrano sul posto diverse servitù, le quali però non risultano trascritte se non in parte (vedi servitù di passo sulla particella n. 52) ma, come detto, derivanti dalla gestione dei beni che risalgono ad un'unica proprietà.

Parte di queste servitù sono già state presentate in descrizione e dati generali e sotto si riportano schematicamente:



a favore:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che dalla via comunale, conduce agli immobili, particella n. 52 - vedi atto di provenienza del 1979;

servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella n. 256 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione (particella n. 53 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone - prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita)- la domanda di installazione risale all'anno 1990.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposto a sud/ovest, libero su 3/4 lati;

fondazioni - si presume in pietra, semplicemente appoggiate al terreno murate con malta di calce;

altezza interna utile - piano terra ml. 2,50 - piano primo ml. 2,65;

strutture verticali - in parte muratura ordinaria di pietrame ed in parte di blocchi di c.l.s. prefabbricati(vedi elaborati fotografici allegati al Condono Edilizio);

solai - in travetti varesi (in c.l.s. armati prefabbricati) e pignatte;

copertura - a capanna, con struttura in travetti varesi e tabelloni, manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliesi;

apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;

pareti esterne ed interne - esterne - in muratura ordinaria di pietrame e blocchi di c.l.s. prefabbricati, intonacate ed imbiancate; interne - in elementi prefabbricati di cotto del tipo foratelle, intonacate ed imbiancate;

pavimentazione esterna dei marciapiedi, in getto di c.l.s.;

pavimentazione interna - piano terra, in piastrelle di graniglia; piano primo, in parquet ed accessori, in piastrelle di monocottura o graniglia; rivestimenti dei bagni in mono cottura;

infissi - interni in legno massello; esterni, in legno con vetro camera, con apparati di oscuramento del tipo sportelloni;

scale - in muratura ordinaria con rivestimenti in legno.

E' presente sia l'impianto elettrico (a 220 V) che quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, entrambi sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas propano (deposito interrato nella particella n. 53), con elementi radianti in alluminio.

L'impianto idrico è alimentato da sorgente privata (non si è rintracciata l'autorizzazione all'attingimento - vedi art. 1 della L. 36/1994 - Legge Galli - e Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R).

Come ben in precedenza citato, il fabbricato in oggetto è dotato di autorimessa e corte esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Esecutato -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXProprieta` per 1/9;

coniuge dell'esecutato - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1979 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Ersoch	22/08/1979	6237	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	12/09/1979	4415	2938
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia					
Dal 23/11/1995 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Marrese	02/12/1995	27185	2005
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	02/12/1995	7720	5224
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia					
Dal 14/03/2007 al 18/03/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	14/03/2007		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/03/2008	2214	1321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	14/03/2007	49	1284
Dal 14/03/2007 al 22/12/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	14/03/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/03/2008	2214	1321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	14/03/2007	49	1284
Dal 18/03/2012 al 22/12/2017	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	27/04/2012	566	9990
Dal 22/12/2017 al 22/12/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ottavi Nicola	22/12/2017	9384	4890
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	28/12/2017	10733	7159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia			
Dal 22/12/2017 al 10/04/2019	**** Omissis ****	<b>Rettifica ad Accettazione espressa di eredità - errato nome signora Girelli</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		<b>Notaio Ottavi Nicola</b>	22/12/2017	9384	4890
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	12/11/2018	9424	6374
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Pistoia</b>			

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.

VEDI ALLEGATO N. 3

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 13/07/2012  
 Reg. gen. 5302 - Reg. part. 827  
 Quota: 3/9  
 Importo: € 20.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 11.605,33  
 Spese: € 8.394,67  
 Rogante: TRIBUNALE DI MODENA SEZ. DISTACCATA DI PAVULLO  
 Data: 12/05/2011  
 N° repertorio: 168

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2012  
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 1060  
Quota: 3/9  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.658,41  
Spese: € 5.341,59  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA SEZ. DISTACCATA DI PAVULLO  
Data: 31/12/2011  
N° repertorio: 1252



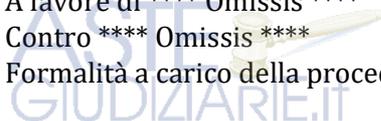
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Pistoia il 24/12/2013  
Reg. gen. 8631 - Reg. part. 1432  
Quota: 3/9  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 167.088,39  
Spese: € 12.842,69  
Interessi: € 20.068,92  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/11/2013  
N° repertorio: 2236



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 6/9  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 6/9

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/1

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

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

### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato, le sue pertinenze urbane ed il terreno ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Eaa" (aree agricole pastorali - normate dall'art. n. 56 delle N.T.A.), non soggetti a nessun vincolo (Idrogeologico e Paesaggistico).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

VEDI ALLEGATO N. 6

Concessione Edilizia n. 5/1977, pratica n. 41/1977 del 11.07.1977 - ampliamento, sopraelevazione e riattamento di fabbricato rurale, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX

Concessione Edilizia n. 23/1990, pratica n. 23/1990 del 11.10.1990 - installazione deposito di g.p.l. - rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX;

Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di richiesta di Condono Edilizio, domanda n. 0447, protocollo n. 3773 del 12.01.1991 - protocollo generale n. 260 - rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXX

Da esperienza diretta, l'abitazione di cui all'oggetto ricade in classe Energetica G.

### ***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.

Tra il confronto degli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo rilasciato e lo stato di fatto, si evidenziano alcuni errori grafici (interni) commessi dal tecnico incaricato della presentazione dello stesso.

Sono presenti 2 piccoli abusi edilizi che identificano la costruzione della tettoia sopra la porta di ingresso dell'autorimessa ed il porticato posto di fronte all'ingresso dell'abitazione.

Dalle ricerche effettuate con le immagini dei voli aerei, messe a disposizione sul sito della Regione Toscana "Geoscopio", se pur per niente chiare, detti abusi sembra che siano stati realizzati tra il 1990 e l'anno 2000.

I citati possono essere sanati con la presentazione di richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria (non costituendo gli stessi volume), tramite il pagamento della sanzione minima (€ 1.000,00) ed onorario professionale di circa € 1.800,00, oltre CG5% (€ 90,00) e IVA 22% (€ 415,80) ed il pagamento dei diritti di segreteria, pari ad € 100,00, per un totale di spesa pari ad € 3.405,80.

Si fa notare in oltre che non si è rintracciata l'autorizzazione agli scarichi fuori fognatura, come per norma necessaria.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.



## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.

### CONFINI

---

A nord/est Strada Provinciale n. 37 o Via per il Melo;

a nord/ovest particelle n. 51 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), n. 48 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - esecutata) e n. 131 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a sud/est particelle n. 47 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e n. 62 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a sud/ovest particelle n. 65 e 225 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5290,00 mq	5290,00 mq	1,00	5290,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	5490,00 mq	5490,00 mq	1,00	5490,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	11375,00 mq	11375,00 mq	1,00	11375,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	990,00 mq	990,00 mq	1,00	990,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	3554,00 mq	3554,00 mq	1,00	3554,00 mq	0,00 m	TERRA
Fabbricato agricolo	52,79 mq	60,14 mq	1,00	60,14 mq	2,20 m	TERRA
Capanna rimessa attrezzi	9,08 mq	9,69 mq	1,00	9,69 mq	2,10 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26768,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26768,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le estensioni sopra riportate sono la somma delle superfici catastali delle varie particelle.

In sede di stima si attribuiranno valori diversi, sia per la qualità dei terreni, sia ai fabbricati.

Le particelle n. 52, n. 53 e n. 132 sono interessate da varie servitù, sotto citate:

part. n. 52 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere le particelle n. 106 e n. 157;

part. n. 53 - presenza di deposito di g.p.l., accessorio alla stessa particella n. 157 (e, se pur non verificato, si ritiene anche alla particella n. 106), passaggio delle tubazioni dell'acquedotto privato accessorio alle particelle n. 106 e n. 157 e presenza di parte terminale dello smaltimento liquami accessorio alla particella n. 157;

part. n. 132 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere la particella n. 106.

## DATI CATASTALI

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
33	49				Seminativo	2	5290 mq	8,2 €	10,93 €	
33	52				Seminativo	2	5490 mq	8,51 €	11,34 €	
33	53				Bosco ceduo	3	11375 mq	2,94 €	1,76 €	
33	63				Pascolo arborato	U	990 mq	0,26 €	0,15 €	
33	132				Seminativo	3	3554 mq	2,75 €	1,84 €	

### Corrispondenza catastale

Come in precedenza precisato, a cavallo del confine tra le particella n. 52 e n. 53, insiste il fabbricato adibito a stalla che dovrà essere accampionato.

Sulla particella n. 52 insiste anche la capanna in legno per rimessa attrezzi da giardino, anch'essa da accampionare, essendo un fabbricato con superficie superiore agli 8 mq.

Il costo per la detta operazione, con le operazioni da effettuare, è il seguente:

tipo mappale = diritti di segreteria circa €. 120,00, onorari per professionista €. 800,00;

numero 2 planimetrie catastali = diritti di segreteria €. 100,00, onorari per professionista €. 500,00;

agli onorari dovrà essere aggiunta la CG 5% = €. 65,00 e l'IVA al 22% = €. 300,30;

per un costo totale dell'operazione = €. 1.885,30.

### PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

### PATTI

Nessuno dichiarato.

### STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno ed i fabbricati risultavano in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le particelle n. 52, n. 53 e n. 132, sono interessate da varie servitù, sotto citate:

part. n. 52 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere le particelle n. 106 e n. 157;

part. n. 53 - presenza di deposito di g.p.l., accessorio alla stessa particella n. 157 (e, se pur non verificato, si ritiene anche alla particella n. 106), passaggio delle tubazioni dell'acquedotto privato accessorio alle particelle n. 106 e n. 157 e presenza di parte terminale dello smaltimento liquami accessorio alla particella n. 157;

part. n. 132 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere la particella n. 106.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La capanna rimessa attrezzi agricoli risulta essere un prefabbricato completamente in legno.

La stalla è realizzata su una massicciata in sassi con sovrastante getto di c.l.s., murature perimetrali in blocchi di c.l.s. prefabbricati con la presenza di mattoni pieni in cotto, struttura portante del tetto in legno (travi, travetti e tavolame) e manto di copertura in tegole marsigliesi di cotto.

Gli infissi sono in legno.

Le pareti interne sono intonacate ed imbiancate, mentre le esterne risultano sempre al grezzo.

Pavimentazione, come già detto, in getto di c.l.s. liscio a mestola.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Utilizzato per il ricovero di un cavallo di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/09/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia					
Dal 18/03/2012 al 28/03/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	27/04/2012	56	9990		

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il terreno ricade nel vigente P.O. (in salvaguardia) nelle seguenti zone:

particelle n. 52, n. 63 e n. 132 - in zona "Eaa - Aree agricoli agropastorali" (normata dall'art. 56 delle N.T.A.);

part. n. 49 - per parte in zona "Eaa - Aree agricoli agropastorali" (normata dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.);

part. n. 53 - per parte in zona "Eaa Aree agricoli agropastorali" (normata dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.) e per parte in zona "Aree a Castagneto da Frutto" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.).



I terreni in oggetto sono per la globalità soggetti a vincolo idrogeologico ed in parte soggetti a vincolo paesaggistico sia per la fascia di rispetto dai fiumi o torrenti vincolati (ex Legge Galasso), sia per la presenza dell'area boscata.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La capanna rimessa attrezzi da giardino è stata realizzata con C.I.L.A. protocollo n. 6799 del 06.09.2014, P.E. n. 64/2014.

Gli elaborati grafici allegati alla stessa, sia per le dimensioni del fabbricato, sia per la sua ubicazione, non corrispondono allo stato dei luoghi, anche se le foto allegate mostrano l'esatta posizione in cui poi è stata realizzata.

Adesso tale costruzione risulta attività libera (non necessitante di nessun permesso abilitativo), pertanto è pienamente conforme urbanisticamente.

La stalla, come è detto, si presume realizzata prima del 1967, pertanto, risulta, per la zona di P.R.G. in cui ricadeva il terreno a quell'epoca, a norma con gli strumenti urbanistici.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.

## LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ristorante ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.

### CONFINI

A nord e nord/est particelle n. 209, n. 212 e n. 214 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a sud e sud/est particelle n. 71 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), n. 67 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e n. 68 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e parte esecutata);

a est Via delle Pastura o strada Provinciale n. 37, s.s.a.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	96,26 mq	111,71 mq	1,00	111,71 mq	2,55 m	TERRA

<b>Forno e griglia</b>	<b>8,26 mq</b>	<b>9,89 mq</b>	0,95	9,40 mq	2,40 m	TERRA
<b>Tettoia</b>	<b>18,00 mq</b>	<b>18,00 mq</b>	0,33	5,94 mq	2,40 m	TERRA
<b>Giardino part. 196</b>	<b>746,00 mq</b>	<b>746,00 mq</b>	0,02	14,92 mq	0,00 m	TERRA
<b>Viabilità, parcheggio e giardino part. 210</b>	<b>3975,00 mq</b>	<b>3975,00 mq</b>	0,01	39,75 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>181,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	33	194			C1	6	67	78 mq	1564,04 €	T	

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
33	196				Pascolo arborato	U	746 mq	0,19 €	0,12 €	
33	210				Seminativo	2	3975 mq	6,16 €	8,21 €	

### Corrispondenza catastale

VEDI ALLEGATO N. 2

La planimetria depositata non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi per difformità relative la tettoia, la zona griglia/forno e le altezze riportate.

Non si ritiene necessario la presentazione di nuova planimetria in quanto, qualora si dovesse provvedere, la stessa non modificherebbe nè l'identificativo nè dovrebbe modificare la rendita già attribuita.

Come in precedenza detto, sulla particella n. 210 ricade una tettoia lignea permanente che dovrà essere accampionata mediante la seguente procedura e con i relativi costi:

tipo mappale = diritti di segreteria € 120,00, onorario professionale € 800,00;

nuova planimetria = diritti di segreteria € 50,00, onorario professionale € 300,00;

all'onorario professionale dovrà essere aggiunta la CG 5% = € 55,00 e l'IVA al 22% = € 254,10;

per un costo totale pari ad € 1.579,10.

## PRECISAZIONI

---

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

## PATTI

---

Nessuno dichiarato, salvo quanto riportato in servitù.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vedi atto rogato Not. L. Zogheri rep. 14228 del 29.04.2004.

La presente permuta avviene altresì ai seguenti patti e

condizioni:

1) - Tutte le servitù a favore e contro i beni sopra descritti

di passo alla pedona e carrabili anche con mezzi da smacchio, di interrimento di tubazioni di acquedotto esistenti, raccolta e deflusso acque meteoriche, devono rimanere a servizio di tutti i beni come adesso utilizzate e nulla escluso;

2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXXXXXXXXX lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione;

3) - Resta costituita a favore delle aree di residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXXXXXXXXX la servitu' per l'allacciamento nel tratto più breve alla condotta idrica privata, a sua volta allacciata alla rete pubblica, che corre su porzione dell'area ceduta alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, così come la servitu' di interrimento, sempre su porzione di detta area, di tubazione di scarico delle acque reflue e piovane sino al collettore che prende inizio in prossimità dell'accesso attestante la Via Cutigliano-Melo lato est;

4) - Nel caso di eventuale utilizzazione edilizia dell'area di residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXXXXXXXXX ubicata a monte dell'area ceduta alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, così come nel caso che ve ne fosse la necessità a seguito di cambiamenti d'uso dei fabbricati esistenti in loco di proprietà della stessa Sig.ra XXXXXXXXX, la parte di strada che si diparte dal piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 e sale verso nord, deve essere spostata ad est della stessa particella ceduta alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX al

limite del confine con la proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX  
e per un fronte guardando da valle di ml. 15 (quindici).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposto a sud, libero su 4 lati;

fondazioni - si presume in c.l.s. armato;

altezza interna utile - minime ml. 2,00/2,55, massime ml. 2,55 e 4,30;

strutture verticali - muratura ordinaria di blocchi di c.l.s. prefabbricati;

copertura - a capanna ed a unica falda, con struttura in legno (travi, travetti e tavolame), con manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliesi;

apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;

pareti esterne ed interne - esterne - in muratura ordinaria di blocchi di c.l.s. prefabbricati, intonacate ed imbiancate; interne - in elementi prefabbricati di cotto del tipo foratelle, intonacate ed imbiancate;

pavimentazione esterna dei marciapiedi in pietra;

pavimentazione interna - zona sale in cotto, zona cucina ed accessori in piastrelle di monocottura (anche i rivestimenti);

infissi - interni - in legno tamburato; esterni - in legno (spessore cm. 4) con vetro camera e apparati di oscuramento del tipo sportelloni.

E' presente sia l'impianto elettrico (a 220 V) che quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, entrambi sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas propano (deposito posto all'interno del terreno di pertinenza lato monte), con elementi radianti in alluminio.

La cucina è allacciata al deposito di g.p.l. prima citato.

L'impianto idrico è alimentato da sorgente privata (non si è rintracciata l'autorizzazione all'attingimento - vedi art. 1 della L. 36/1994 - legge Galli - e Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R).

Come ben in precedenza citato, il fabbricato in oggetto è dotato di ampio piazzale di parcheggio e giardino attrezzato esclusivo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Debitore - XXXXXXXXXXXXXXXXX



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					
Dal 29/04/2004 al 18/03/2012	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	29/04/2004	14228	4480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/05/2004	5229	3316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	14/05/2004	216 serie 1V			
Dal 18/03/2012 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		<b>Ufficio del Registro</b>	18/03/2012		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	29/04/2013	2910	2070
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Pistoia</b>	27/04/2012	566	9990

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
 Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 98.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 76.357,57  
 Spese: € 5.595,27  
 Interessi: € 16.037,16  
 Percentuale interessi: 2,50 %  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 22/08/2014  
 N° repertorio: 1863/2014
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
 Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**



VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**



VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato e le sue pertinenze ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Eaa" (aree agricole pastorali - normate dall'art. n. 56), soggetti a vincolo Idrogeologico ed in parte a vincolo Paesaggistico, come zona boscata.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 38/1988, Pratica n. 35/1988, del 02.11.1988 - costruzione di rimessa ad uso rurale, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX

Concessione Edilizia n. 7/1989, Pratica n. 23/1989, del 09.03.1989 - variante alla precedente, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX;

Agibilità del 23.09.1989;

Concessione Edilizia n. 49/1988, Pratica n. 49/1988, del 27.09.1988 - realizzo di breve braccio stradale, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX

Concessione Edilizia n. 66/1989, Pratica n. 66/1989, del 08.07.1989 - installazione n. 2 cartelli pubblicitari, rilasciata a nome di XXXXXXXXX;

Autorizzazione Edilizia n. 28 del 04.10.1991 - completamento viabilità interna, rilasciata a nome di XXXXX

Autorizzazione Edilizia n. 18 del 13.05.1992 - raccolta e deflusso acque meteoriche, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXX

D.I.A. n. 15 del 2005, protocollo SUAP n. 1327 del 2005 - cambio di destinazione di uso da fabbricato rurale a ristorante, presentata a nome di XXXXXXXXXXXXX; comunicazione di fine dei lavori prot. 11192 del 11.11.2005;

Dichiarazione di Agibilità prot. 11193 del 11.11.2005, presentata a nome di XXXXXXXXXXXXX

D.I.A. n. 31 del 2010 - lavori utilizzo forno esterno, presentata a nome di XXXXXXXXXXXXX comunicazione inizio dei lavori prot. 5449 del 28.06.2010; comunicazione di fine dei lavori prot. 8819 del 12.10.2010.

Da esperienza diretta, il ristorante di cui all'oggetto ricade in classe Energetica G.

### **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.

VEDI ALLEGATO N. 2

Il ristorante, se pur si siano riscontrati piccoli errori grafici dallo stato di progetto allo stato attuale nella zona forno, è da ritenersi conforme.

La tettoia costruita da circa 20 anni (conoscenza personale), risulta abusiva e dovrà essere in parte demolita - sino ad una superficie di mq. 18 (permessa dall'attuale norma delle N.T.A. del P.O.) e, la rimanente parte, sanata con la presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria, con pagamento della sanzione minima pari ad €. 1.000,00 ed onorari professionali di circa €. 1.800,00, oltre CG5 % = €. 90,00, IVA 22% = €. 415,80 e diritti di presentazione comunali di circa €. 100,00.

Per un totale di €. 3.405,80.

La demolizione della parte eccedente, vista la struttura, si stima a corpo in un massimo di €. 1000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.



---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.



## TITOLARITÀ

---

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

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



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova



## CONFINI

A nord ed est, terrapieno;

a sud, corte comune;

ad ovest, part. n. 83 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,45 mq	19,60 mq	1,00	19,60 mq	2,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				19,60 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	84	2		C2	3	6		17,66 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Non è presente la planimetria catastale depositata.



Sarà necessaria la presentazione di nuova planimetria con una spesa pari a €. 434,30, così calcolata:

diritti di segreteria = €. 50,00, onorari = €. 300,00 oltre CG 5% = €. 15,00 ed IVA 22% = €. 69,30.



### **PRECISAZIONI**

---

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

### **PATTI**

---

Nessuno dichiarato.



### **STATO CONSERVATIVO**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in un normale stato conservativo per l'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Oltre quelle previste dal C.C, la sola parte comune che si riscontra è la piccola corte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'U.I.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Nessuno.



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---



Esposto a sud, libero solo sul lato che si affaccia sulla via comunale;

fondazioni - si presume in pietra semplicemente appoggiate al terreno e murate con malta di calce;

altezza interna utile - ml. 2,00;

strutture verticali - muratura ordinaria di pietrame;

solai - in legno (travi travetti e tabelloni di cotto);

copertura - a capanna, con struttura in legno (travi e travetti), piano in tavolame e manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliesi;

apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;

pareti esterne ed interne - esterne - in muratura ordinaria di pietrame, intonacate ed imbiancate; interne - in pietra grezzamente intonacate;

pavimentazione esterna dei marciapiedi in pietra serena;

pavimentazione interna - in vecchie mezzane;

infissi - esterni (solo porta di ingresso), in legno massello.

E' presente solo l'impianto elettrico (a 220 V), non si è potuta verificare la sua effettiva regolarità, visto il materiale ammassato all'interno dell'U.I..

Come ben in precedenza citato, il fabbricato in oggetto non ha nessun accessorio di pertinenza (cantina, corte esclusiva, posto auto, ecc.).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	11/05/1996	3260	2191	

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	27/03/1995	18	1114
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia			
Dal 18/03/2012 al 28/03/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	27/04/2012	566	9990

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/2  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/2  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Oneri di cancellazione

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato e le sue pertinenze urbane ricadono in nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "A1" (centri e nuclei storici del territorio urbanizzato - normata dall'art. n. 32 e n. 42 delle N.T.A.), non soggetti a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato di cui l'U.I. fa parte è stato costruito in epoca remota, sicuramente prima del 1942 (vedi estratto dal VCT).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo o onere condominiale dichiarato.

L'U.I. non fa parte di un fabbricato costituito come condominio.



## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccia e Capannelle

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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



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

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

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

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.

### CONFINI

---

Particella n. 20 del foglio n. 33:

part. n. 18 e n. 19 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), part. n. 207 e n. 257 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e part. n. 21 e n. 22 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), s.s.a..

Rimanente lotto:



strada vicinale del Teso, part. n. 47, n. 207 e n. 257 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e part. n. 12, n. 13, n. 15, n. 17, n. 21, n. 22, n. 34, n. 36 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), part. n. 24, n. 31 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), part. n. 45 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), part. n. 39 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19750,00 mq	19750,00 mq	1,00	19750,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	8060,00 mq	8060,00 mq	1,00	8060,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	14940,00 mq	14940,00 mq	1,00	14940,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	2503,00 mq	2503,00 mq	1,00	2503,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	6220,00 mq	6220,00 mq	1,00	6220,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	36930,00 mq	36930,00 mq	1,00	36930,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	3690,00 mq	3690,00 mq	1,00	3690,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	11150,00 mq	11150,00 mq	1,00	11150,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	7760,00 mq	7760,00 mq	1,00	7760,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	12330,00 mq	12330,00 mq	1,00	12330,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	11250,00 mq	11250,00 mq	1,00	11250,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	3510,00 mq	3510,00 mq	1,00	3510,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	9590,00 mq	9590,00 mq	1,00	9590,00 mq	0,00 m	TERRA
Unità Collabente	56,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	0,00 m	T/1
Fabbricato urbano da accertare	27,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147766,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147766,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le estensioni sopra riportate sono la somma delle superfici catastali delle varie particelle.

In sede di stima si attribuiranno valori diversi, per i terreni rispetto ai fabbricati.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	34	48			F2						

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
33	20				Pascolo cespugliato	2	19750 mq	2,04 €	2,04 €	
33	23				Pascolo cespugliato	2	3510 mq	0,36 €	0,36 €	
33	208				Pascolo arborato	U	8060 mq	2,08 €	1,25 €	
34	14				Seminativo	5	2503 mq	0,78 €	0,52 €	
34	16				Bosco ceduo	2	6220 mq	3,21 €	1,93 €	
34	32				Prato arborato	U	36930 mq	47,68 €	34,33 €	
34	33				Bosco ceduo	4	3690 mq	0,57 €	0,57 €	
34	35				Bosco ceduo	4	11150 mq	1,73 €	1,73 €	
34	41				Bosco ceduo	3	7760 mq	2 €	1,2 €	
34	42				Bosco ceduo	3	12330 mq	3,18 €	1,91 €	
34	43				Bosco ceduo	3	11250 mq	2,91 €	1,74 €	
34	46				Bosco ceduo	3	14940 mq	3,86 €	2,31 €	
34	49				Fabbricato urbano da accertare		27 mq			
34	30				Pascolo arborato	U	9590 mq	2,48 €	1,49 €	
34	48				Ente Urbano		56 mq			

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato urbano da accertare (part. 49) dovrà essere accampionato.

Il costo per il detto accampionamento, con le operazioni da effettuare, è il seguente:

tipo mappale = diritti di segreteria circa €. 100,00, onorari per professionista €. 350,00;

numero 1 Docfa per la costituzione dell'unità collabente = diritti di segreteria €. 50,00, onorari per professionista €. 250,00;

agli onorari dovrà essere aggiunto la CG 5% = €. 30,00 e l'IVA al 22% = €. 138,60.

Per un costo totale dell'operazione = €. 918,60.



## PRECISAZIONI

---

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

## PATTI

---

Nessuno dichiarato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come detto in dati generali e descrizione del bene, i piccoli fabbricati presenti sul fondo sono in stato di abbandono totale e semi diruti.

I boschi necessitano di operazioni di taglio e manutenzione, essendo in particolare cedui (salvo piccole porzioni) di castagno.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per raggiungere i fondi esiste una servitù di passo sia carrabile che alla pedona su altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), in quanto trattasi di beni provenienti da un'unica proprietà, con successione testamentaria.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati rurali presenti (semi diruti) sono realizzati con muratura in pietra e malta di calce e sabbione, con solai in legno (travi, travetti e tavolame) e copertura in piastre di pietra.

I pochi infissi rimasti risultano in legno massello (vedi elaborati fotografici - ALLEGATO N. 1/G).

Gli stessi sono assolutamente privi di impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Pistoia			
Dal 18/03/2012 al 28/03/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	27/04/2012	566	9990		

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
 Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 98.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 76.357,57  
 Spese: € 5.595,27  
 Interessi: € 16.037,16  
 Percentuale interessi: 2,50 %  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/2  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

VEDI ALLEGATO N. 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I terreni ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.). Essi risultano per la globalità soggetti a vincolo Idrogeologico ed in parte soggetti a vincolo Paesaggistico sia per la fascia di rispetto dai fiumi o torrenti vincolati (ex Legge Galasso), sia per la presenza dell'area boscata.

I fabbricati presenti sul fondo sono stati realizzati in epoca remota, sicuramente ante il 1942 (vedi mappa VCT).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruiti ante 1942.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.

## LOTTO 9

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.



### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

VEDI ALLEGATO N. 3

L'esecutata è vedova.

### CONFINI

---

A nord, part. n. 71 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a ovest, part. n. 87 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

a sud, strada comunale per il Melo (strada Prov. n. 37) o Via delle Pasture, s.s.a.



### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>Convenzionale</b>		
<b>Terreno agricolo</b>	<b>210,00 mq</b>	<b>210,00 mq</b>	1,00	210,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>210,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>210,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

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
33	68				Bosco ceduo	4	210 mq	0,03 €	0,03 €	

## Corrispondenza catastale

## PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

## PATTI

Nessuno dichiarato.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su detto terreno transita la via privata che conduce al ristorante identificato dalla part. n. 194, come da patti e condizioni riportate sull'Atto di permuta rogato Notaio L. Zogheri (rep. 14228 del 29.04.2004), di cui sotto si riporta il paragrafo interessato alla costituzione della detta servitù:

2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra XXXXX XXXXX, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente

sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1996	3260	2191



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	27/03/1995	18	1114
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/10/1995	6215	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia			
Dal 18/03/2012 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione - Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	27/04/2012	566	9990

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/4  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/4  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione



VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione,



importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

VEDI ALLEGATO N. 6

Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona "Eaa - Aree agricole agropastorali" e per parte in viabilità.

Soggetto a vincolo Idrogeologico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali, salvo quelli della manutenzione della strada privata che vi transita, secondo i diritti dati dal C.C..



**LOTTO 10**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.



## TITOLARITÀ

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

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



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

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



## CONFINI

A nord, Via delle Pasture;

ad est e sud, Fosso detto delle Forracce;

ad ovest, part. n. 222 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e part. 228 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/Laboratorio	269,07 mq	277,58 mq	1,00	277,58 mq	5,25 m	TERRA
Piazzale	5340,00 mq	5340,00 mq	0,01	53,40 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>330,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>330,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	177			C2	1	288	268 mq	624,71 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
33	178				Pascolo cespugliato	1	586 mq	0,09 €	0,09 €	
33	179				Bosco ceduo	3	126 mq	0,03 €	0,02 €	



### **Corrispondenza catastale**

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



La planimetria depositata corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

### **PRECISAZIONI**

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

### **PATTI**

Nessuno dichiarato.



### **STATO CONSERVATIVO**

Vedi allegato N. 1/H bis

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

Non esistono parti comuni.



### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**



Non ci sono servitù od altro apparenti - salvo il vincolo di cessione terreno per opere di urbanizzazione con il Comune, ad oggi non effettuato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi allegato n. 1/H bis

Esposizione = sud;

Altezza interna utile = ml. 4,60 sotto elemento prefabbricato del tetto;

Fondazioni = in c.l.s. armato si presume del tipo continuo;

Strutture verticali = in c.a. prefabbricate (pilastri), con tamponamenti in pannelli di c.l.s. armato;

Solaio del tetto = struttura prefabbricata in c.a.;

Copertura = a capanna in elementi prefabbricati di c.l.s. armato, con manto di copertura, in onduline, si presume di fibro cemento - non si è potuto verificare il materiale, in quanto la detta copertura è raggiungibile solo con opportuni mezzi, visto l'altezza;

Pareti interne = in elementi prefabbricati di c.l.s. alleggerito (argilla espansa) e foratelle;

Pavimenti = interni, del tipo industriale - esterni (viabilità e piazzale) in asfalto;

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e di smaltimento liquami (impianto privato), posti sotto traccia. Non si è rintracciata l'autorizzazione agli scarichi smaltimento liquami fuori fognatura, ma essendo presente una dichiarazione di agibilità, rilasciata da un tecnico, si presume che la stessa sia presente, salvo mendace dichiarazione.

Il terreno che circonda il fabbricato in parte è destinato a viabilità e piazzale ed in parte a "nudo" terreno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Debitore - XXXXXXXXXXXX



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1991 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		<b>Notaio Pasquale Marchitelli</b>	25/03/1991	2518	1775
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	29/03/1991	2316	1645
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Pistoia</b>	08/04/1991		839
<b>Dal 25/06/2008 al 31/03/2019</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di mutazione ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Antonio Marrese</b>	25/06/2008	113726	9745
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	04/07/2008	6370	3845
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Pistoia</b>			

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Pistoia il 12/09/2008  
Reg. gen. 8725 - Reg. part. 1933

Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,00 %  
Rogante: Notaio Antonio Marrese  
Data: 10/09/2008  
N° repertorio: 113971  
N° raccolta: 9858



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

VEDI ALLEGATO N. 5

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato e le sue pertinenze ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia):

parte - in zona classificata "De - Aree di prevalente uso artigianale e commerciale esistente", normata dall'art. n. 49;

parte - in zona classificata "Area Boscata", normata dall'art. n. 57;

parte - in zona viabilità.

Tutta la zona è soggetta a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Concessione Edilizia n. 6/1992, Pratica n. 51/1991 del 27.01.1992 - costruzione di fabbricato artigianale, rilasciata a nome di XXXXXXXXXX

Pratica Edilizia n. 12/1996, protocollo n. 2051 del 12.03.1996 - variante in corso d'opera alla precedente (nella cartellina depositata in comune non è presente il rilascio della Concessione Edilizia), presentata allo stesso nome sopra riportato;

Dichiarazione di Conformità delle Opere Realizzate protocollo n. 11968 del 13.12.2003;

Dichiarazione di Agibilità del 31.12.2003, protocollo n. 12440 - alla stessa è allegato il certificato di regolarità dell'impianto elettrico e il deposito delle strutture al Genio Civile di Pistoia.

Da esperienza diretta, l'U.I. ricade in classe Energetica G.



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

I fabbricati ricadenti sulla corte (box in lamiera e tettoia) sono abusivi e, ricadendo l'area in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, configurandosi gli stessi come aumento di superficie e volume, dovranno essere demoliti.

In oltre si è riscontrato un piccolo abuso edilizio (l'apertura della porta pedonale sul lato sud).

Il detto abuso potrà essere sanato con la presentazione di un Accertamento di Conformità in sanatoria con il pagamento della sanzione minima pari ad €. 1.000,00, diritti di segreteria per la presentazione e dovuta marca da bollo sulla richiesta (€. 116,00), oltre onorari per il professionista pari ad €. 1.500,00 + CG 5% (€. 75,00) + IVA 22% (€. 346,50), per un totale generale di €. 3.037,50.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.



---

#### **LOTTO 11**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 11** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

VEDI ALLEGATO N. 3

il signor XXXXXXXX risulta coniugato.



## CONFINI

---

Particella n. 157:

su tre lati part. n. 53/132/52 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutata, sul rimanente lato part. 157 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.



## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,61 mq	157,04 mq	1,00	157,04 mq	2,35 m	T/1

Loggia	7,43 mq	7,43 mq	0,40	2,97 mq	2,30 m	TERRA
Legnaia	10,67 mq	13,71 mq	0,10	1,37 mq	2,00 m	TERRA
Giardino	1810,00 mq	1810,00 mq	0,02	36,20 mq	0,00 m	TERRA
Autorimessa	23,40 mq	27,78 mq	0,50	13,89 mq	2,35 m	TERRA
Cantina	13,28 mq	17,59 mq	0,25	4,40 mq	1,80 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>215,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>215,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi allegato 2/bis

NB. vedi quanto riportato in regolarità edilizia.

In considerazione che allo stato attuale non si può determinare la convenienza economica della sanatoria del porticato realizzato di fronte all'autorimessa, la superficie dello stesso non è stata inserita nel calcolo delle superfici convenzionali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	106	1		A3	5	8	146 mq	301,61 €	T/1	
	33	106	2		C6	5	34	40 mq	79,02 €	T	

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	
33	106				E.U.		2016 mq				

Corrispondenza catastale  


Non sussiste corrispondenza catastale.



VEDI ALLEGATO N. 4/bis

La rappresentazione grafica riportata sulla mappa Catasto Terreni, non corrisponde allo stato dei luoghi, per i seguenti errori e carenze:

il fabbricato principale non risulta allineato con il fabbricato attiguo (probabile errore commesso nella trasformazione da mappa tradizionale alla mappa vegis);

in mappa non è riportata la legnaia in materiale precario;

in mappa non è riportato il porticato (abusivo);



Le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi per i seguenti dati riportati:

autorimessa - la stessa risulta ancora completa, senza il piccolo ripostiglio ricavato al suo interno e con le finestre errate, senza l'inserimento della cantina per la quale risulta unico accesso (da eliminare dall'abitazione) e se qualora sanabile il porticato abusivo costruito di fronte al suo ingresso;

abitazione - manca la rappresentazione grafica del ripostiglio citato in autorimessa, sono errate alcune altezze interne e manca la rappresentazione della legnaia posta nella corte (qualora sanabile).

Dovrà essere redatto un tipo mappale per l'inserimento in mappa delle parti mancanti e la rettifica della posizione e successivamente presentare due nuove planimetrie a variazione ed elaborato planimetrico conseguente.



Tale operazione comporta il pagamento di circa €. 210,00 di diritti catastali ed un onorario al professionista di circa €. 2.500,00 oltre CG5% (€. 125,00) ed IVA al 22% (€. 577,50), per un totale finale di circa €. 3.500,00 (arrotondato in considerazione delle spese di visura).

La corte comune legata alle 2 U.I. risulta censita con il sub. 3, come B.C.N.C. ai sub. 1 e sub. 2 del medesimo mappale n. 106.

Lo stesso subalterno n. 3, dopo la presentazione dei dovuti atti di aggiornamento catastale, cambierà di consistenza.



## PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.



## PATTI

---

Nessuno dichiarato.



## STATO CONSERVATIVO

---

Vedi allegato 1/L

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni, ad eccezione della muratura perimetrale che separa l'U.I. abitativa dall'attigua particella n. 157.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Essendo i beni in oggetto derivati dalle successioni dei genitori anche testamentarie, si riscontrano sul posto diverse servitù, le quali però non risultano trascritte se non in parte (vedi servitù di passo sulle particelle n. 52/132) ma, come detto, derivanti dalla gestione dei beni che risalgono ad un'unica proprietà.

Parte di queste servitù sono già state presentate in descrizione e dati generali e sotto si riportano schematicamente:

a favore:

servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che dalla via comunale, conduce agli immobili, particella n. 52/132;

servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella n. 256 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione (particella n. 53 del foglio n. 33 sezione C del comune di Cutigliano Abetone - prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita) - la domanda di installazione risale all'anno 1990.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposto a sud/est, libero su 3/4 lati;

fondazioni - si presume in pietra, semplicemente appoggiate al terreno murate con malta di calce;



altezza interna utile - piano terra ml. 2,35 - piano ammezzato sopra piano terra da ml. 2,60 s ml. 2,35, piano primo ml. 2,50;

strutture verticali - fabbricato principale in muratura ordinaria di pietrame; autorimessa in blocchi di c.l.s. prefabbricati; legnaia in legno; porticato abusivo in c.a.;

solai - in travetti varesi (in c.l.s. armati prefabbricati) e pignatte;

copertura - fabbricato principale a capanna, con struttura principale in legno (travi e travetti) e tabelline, manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliesi; autorimessa in piano con manto di carta catramate; porticato a semi/padiglione con struttura portante in legno (travi, travetti e tavolame) e manto di copertura in guaina catramata.

apparati di allontanamento delle acque (canale, discendenti) in metallo di rame;

pareti esterne ed interne - esterne - in muratura ordinaria di pietrame e blocchi di c.l.s. prefabbricati, intonacate ed imbiancate; interne - in elementi prefabbricati di cotto del tipo foratelle, intonacate ed imbiancate;

pavimentazione esterna dei marciapiedi, in getto di c.l.s.;

pavimentazione interna - piano terra, in piastrelle di monocottura o simili; piano primo, in parquet ed accessori, in piastrelle di monocottura; rivestimenti dei bagni in mono cottura;

infissi - interni in legno massello; esterni, in legno con vetro camera, con apparati di oscuramento del tipo sportelloni, oltre scuretti interni;

scale - in graniglia.

E' presente sia l'impianto elettrico (a 220 V) che quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, entrambi sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento attualmente è alimentato con stufa a pellet; è presente anche ulteriore caldaia in cantina alimentata a gasolio ma inutilizzata da molto tempo, con elementi radianti in alluminio.

L'impianto idrico è alimentato da sorgente privata (non si è rintracciata l'autorizzazione all'attingimento - vedi art. 1 della L. 36/1994 - legge Galli - e Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R).

Come ben in precedenza citato, il fabbricato in oggetto è dotato di autorimessa e corte esclusiva.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Vedi allegato n. 10

Esecutato - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a XXXXXXXXXI - Proprietario;

coniuge dell'esecutato - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata aXXXXXXXXXX

figlio dell'esecutato - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato XXXXXXXXXXXXX

figlia dell'esecutato - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* natoXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 29/09/1995	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione Testamentaria in morte di Girelli Giuseppe</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	27/09/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	27/03/1995	18	1114		
Dal 29/09/1995 al 18/03/2012	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Marchitelli	29/09/1995	3414	2303
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	05/10/1995	6215	4230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia					
Dal 18/03/2012 al 19/05/2019	**** Omissis ****	<b>Riunione di usufrutto/denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	18/03/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/04/2013	2910	2070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	27/04/2012	566	9990		

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.

VEDI ALLEGATO N. 3

Denuncia di Successione di XXXXXXXXXdevolutasi in forza di testamento olografo del 2 aprile 1984, pubblicato con atto ricevuto dal Notaio Pasquale Marchitelli di Pistoia in data 5 dicembre 1994, rep. 2

n. 3.254/2.203 e quivi registrato il 23 dicembre 1994 al n. 2.026 (Den. Succ. registrata a Pistoia il 27 marzo 1995 al n.18 vol. 1.114); eredità dalle medesime successivamente accettata con atto ai rogiti del Notaio Pasquale Marchitelli di Pistoia in data 29 settembre 1995, rep. n. 3.414;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2012  
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 1060  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.658,41  
Spese: € 5.341,59  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 31/12/2011  
N° repertorio: 1252/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 13/11/2012  
Reg. gen. 8289 - Reg. part. 1292  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.605,33

Spese: € 8.394,67

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA - SEZ. DIST. DI PAVULLO

Data: 12/05/2011

N° repertorio: 168/2011



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 01/03/2013

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 78.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.711,66

Spese: € 288,34

Percentuale interessi: 14,40 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/02/2013

N° repertorio: 244

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Pistoia il 24/12/2013

Reg. gen. 8631 - Reg. part. 1432

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 167.088,39

Spese: € 12.842,69

Interessi: € 20.068,92

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/11/2013

N° repertorio: 2236



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/1

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Oneri di cancellazione



VEDI ALLEGATO N. 5/bis

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

VEDI ALLEGATO N. 6

Il fabbricato, le sue pertinenze urbane ed il terreno ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Eaa" (aree agricole pastorali - normate dall'art. n. 56 delle N.T.A.), non soggetti a nessun vincolo (Idrogeologico e Paesaggistico).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

VEDI ALLEGATO N. 6/F

Concessione Edilizia n. 5/1977, pratica n. 41/1977 del 11.07.1977 - ampliamento, sopraelevazione e riattamento di fabbricato rurale, rilasciata a nome di XXXXXXXXXX;

Concessione Edilizia n. 23/1990, pratica n. 23/1990 del 11.10.1990 - installazione deposito di g.p.l. - rilasciata a nome di XXXXXXXXXX;

Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di richiesta di Condono Edilizio, domanda n. 2450, protocollo n. 3776/2 del 13.12.2000 - Protocollo generale n. 641 - rilasciata a nome di XXXXX.



D.I.A. P.E. N. 21/2000, protocollo generale n. 2069 del 6.03.2000 (modifiche interne ed esterne), carente della presentazione della dichiarazione di fine dei lavori;

D.I.A. P.E. N. 52 /2010, protocollo generale n. 6492 del 29.07.2010 (costruzione di porticato) - pratica sospesa in attesa di integrazioni; la costruzione risulta comunque realizzata.



Da esperienza diretta, l'abitazione di cui all'oggetto ricade in classe Energetica G.

### **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.

Tra il confronto degli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo rilasciato e lo stato di fatto, si evidenziano alcuni errori grafici (interni - non è stata riportata la canna fumaria al piano ammezzato, sono state rappresentate in maniera errata l'arrivo e la partenza delle scale al piano primo, ecc.).



Sono presenti 4 abusi edilizi:

- 1) costruzione del piccolo porticato di fronte alla porta di ingresso;
- 2) la realizzazione della porta di collegamento tra l'autorimessa ed il ripostiglio;
- 3) la costruzione della piccola tettoia in legno ad uso legnaia nel giardino;
- 4) la costruzione del porticato di fronte l'ingresso dell'autorimessa.

Per quanto concerne i primi tre possono essere sanati con la presentazione di richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria (non costituendo gli stessi volume), tramite il pagamento della sanzione minima (€ 1.000,00) ed onorario professionale di circa € 1.800,00, oltre CG5% (€ 90,00) e IVA 22% (€ 415,80) ed il pagamento dei diritti di segreteria, pari ad € 100,00, per un totale di spesa pari ad € 3.405,80.

Per quanto concerne il quarto, se pur sia stato denunciato con D.I.A., la stessa non è mai stata integrata della dovuta documentazione richiesta dal comune, pertanto è da ritenersi nulla.



Essendo la struttura priva della dovuta documentazione autorizzativa a livello strutturale (Genio Civile) e di conseguenza una possibile sanatoria, comporterebbe una serie di indagini tali ed eventuali adeguamenti, che risulterebbero economicamente svantaggiosi, rispetto al reale valore del bene;

in oltre non avendo la doppia conformità urbanistica attualmente, l'abuso risulta non sanabile;

il detto porticato dovrà essere demolito, con un costo di circa €. 3.000,00 (tremila/00).

Si fa notare in oltre che non si è rintracciata l'autorizzazione agli scarichi fuori fognatura, come per norma necessaria, se pur allegato alla D.I.A. dell'anno 2000, si denunciava l'installazione del depuratore che ora troviamo in essere.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Trovandosi i beni oggetto della procedura suddivisi in quote di proprietà diverse e prestandosi gli stessi beni alla suddivisione in più lotti, si è provveduto alla formazione degli stessi, in particolare, utilizzando il metodo delle quote di comproprietà oggetto di esecuzione (lotti n. 1, n. 2, n. 4, n. 6, n. 7), oltre alla destinazione urbanistica dell'area (Lotto n. 3).

Per i lotti n. 1 e n. 2, oltre la quota di proprietà si è valutato il fatto che la vendita di singole U.I. adibite a civile abitazione, con opportune dotazioni, è più appetibile sul mercato che la vendita in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4

VEDI ALLEGATO N. 1/A Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 3 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Piano terra: percorrendo la strada privata

di lottizzazione verso monte, posta di fronte alla particella n. 189, corte esclusiva con sovrastante piccolo fabbricato ad uso magazzino (elevato di 2 piani fuori terra), in parte già accampionata al catasto Fabbricati (part. 183 sub. 4) ed in parte a Terreni (part. 191), ulteriore piccola corte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, porticato, ingresso/soggiorno con partenza scala interna, piccolissimo disimpegno, cucina e cantina; Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno e camera con armadi a muro; esternamente - copertura piana della sottostante cantina ed ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182. Sulla stessa corte è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato, che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza, sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. La detta U.I. non è dotata di autorimessa ma, il posto auto scoperto risulta essere individuato nel passo che conduce dalla strada privata al fabbricato magazzino prima citato. NB. Il piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia, posto sulla corte esclusiva identificata dalla particella n. 183 sub. 4, risulta completamente abusivo ed insanabile, in quanto ricadente su area soggetta a vincolo Paesaggistico (ex Legge Galasso), pertanto, se pur gli indici del lotto in cui ricade ne consentissero l'edificazione (se richiesto il dovuto permesso abilitativo), sia per superficie che per volume, la mancanza del rilascio della dovuta Autorizzazione Paesaggistica non ne permette l'Accertamento in Sanatoria. Per la verifica di quanto detto, si è provveduto a valutare anche la destinazione urbanistica dell'area nei precedenti strumenti urbanistici, per richiamare la deroga alla costruzione in area vincolata, prima dell'approvazione della norma stessa; detta area ricadeva in Zona classificata C<sub>E</sub> di lottizzazione, ma non convenzionata, pertanto, all'entrata in vigore del vincolo, la stessa non poteva essere paragonata ad una zona A o B (vedi apposito allegato). La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 183, Sub. 4, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 191, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 154.230,00

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" (vedi apposito allegato) cinque abitazioni di caratteristiche sia simili che non, di cui una compravenduta negli ultimi mesi dell'anno 2018, una compravenduta oltre i 2 anni (ma nella stessa zona) ed altre 3 oggetto di offerta. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto.

In considerazione che l'eventuale acquirente dovrà demolire il piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia posto sulla particella n. 183 sub. 4 (essendo stato realizzato in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico ed insanabile), si prevede una spesa massima di circa €. 1.500,00 (vedi il calcolo sotto riportato):

Bollettino Regionale dei lavori Pubblici della Regione Toscana anno 2019, provincia di Pistoia

Codice regionale: TOS19\_01.A03.001.001

Voce: 001 - Demolizione totale o parziale di fabbricati

Articolo: 001 - con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza

Prezzo a m<sup>3</sup> € 11,91749

Mc di volume fabbricato da demolire = circa mc. 34,00

Costo demolizione = circa €. 400,00;

Codice regionale: TOS19\_02.A07.001.003

Voce: 001 - Carico, trasporto e scarico

Articolo: 003 - con mezzi meccanici su autocarro con portata mc 3,50

Prezzo a m<sup>3</sup> € 28,80801

Costo del trasporto alla discarica delle macerie = €. 980,00;

Totale costo della demolizione = €. 1.380,00, arrotondato ad €. 1.500,00

Si abbatte tale costo dalla sopra riportata stima e si ha un prezzo di asta, pari ad €. 152.730,00, arrotondato per difetto ad €. 150.000,00 (centocinquantamila/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4	154,23 mq	1.000,00 €/mq	€ 154.230,00	100,00%	€ 154.230,00
				Valore di stima:	€ 154.230,00



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2

VEDI ALLEGATO N. 1/B Fabbricato unifamiliare del tipo villetta, libero su 4 lati elevato di 3 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Piano terra: corte/giardino esclusivo che circonda il fabbricato su 3 lati, di cui parte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, ampia autorimessa, collegata all'abitazione da piccola porta, porticato, piccolo disimpegno, soggiorno corredato di caminetto e partenza scala interna, ulteriore piccolissimo disimpegno, W.C. sottoscala cieco, lavanderia e cucina; Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno, camera, disimpegno, ulteriore bagno ed ulteriori 2 camere; piano secondo o soffitta - accessibile da scala esterna posta sulla facciata nord del fabbricato, ampio vano di limitata altezza; esternamente - ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182 e n. 183 sub. 1. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte

terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. Sulla corte accessoria esclusiva della particella n. 183 sub. 1, è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183. La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 183, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 183

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

Valore di stima del bene: € 250.128,00

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I. abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" (vedi apposito allegato) cinque abitazioni di caratteristiche sia simili che non, di cui una compravenduta negli ultimi mesi dell'anno 2018, una compravenduta oltre i 2 anni (ma nella stessa zona) ed altre 3 oggetto di offerta. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2	208,44 mq	1.200,00 €/mq	€ 250.128,00	100,00%	€ 250.128,00
				Valore di stima:	€ 250.128,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore

Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali di superficie (catastale) pari a mq. 3548. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona edificabile (B1 e B2) e per parte in zona agricola (circa mq. 775 - Eaa). Le particelle catastali n. 184, n. 186 e n. 188 identificano la strada di lottizzazione e, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con le tavole del P.O., si denota che anche piccola parte della particella n. 200 è occupata da ulteriore tronco di strada di lottizzazione - strada che appunto divide la zona costruibile con la zona agricola, prima citata. Le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, sono gravate da servitù (dichiarate): di passo sia alla pedona che carrabile; di transito tubazioni per lo smaltimento liquami; di acquedotto; a favore delle particelle n. 182, n. 183, n. 189: la particella n. 200 è gravata in parte (zona sud) da servitù di passo, sia alla pedona che carrabile, per la presenza della strada privata di lottizzazione (si presume a favore di tutte quelle U.I. ricadenti nella stessa, così come identificata nel precedente P.R.G. ex zona C3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 184, Qualità Incolto produttivo - Fg. 33, Part. 186, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 188, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 200, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 201, Qualità Area Rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 92.641,25



VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima delle U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" tre terreni in zona edificabile simile a quella del soggetto di stima ed in particolare:

un atto (l'unico rintracciato, visto la situazione socio economica in cui versa la Montagna Pistoiese in cui non si costruisce) di permuta della fine dell'anno 2018 (non molto attendibile in quanto i terreni trattati risultano in realtà essere corti esclusive di U.I. e di conseguenza senza indice edificatorio perché già utilizzato o saturo);

due offerte di vendita, di cui la prima in centro al paese di Cutigliano e l'altra in una frazione del Comune.

Dallo studio e dalla valutazione dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, morfologia del terreno, vicinanza alle opere di lottizzazione, ecc. si è effettuato una valutazione medio basso dell'eventuale valore di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore	2850,50 mq	65,00 €/mq	€ 185.282,50	50,00%	€ 92.641,25
				Valore di stima:	€ 92.641,25

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

VEDI ALLEGATO N. 1/C Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, corte e terreno esclusivi, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 di proprietà dell'esecutata), sotto meglio descritto. Piano terra: piccolo appezzamento di terreno seminativo di forma irregolare (part. n. 55 del foglio n. 33 sez. C, posto sulla sinistra della strada comunale in direzione est, per parte pianeggiante e per parte in pendenza; piccola corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, autorimessa di limitatissima altezza con ingresso esterno dalla detta corte, porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, cucina e soggiorno con caminetto; Piano ammezzato sopra piano terra: accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale,

disimpegno, ripostiglio, bagno, camerina con bagno; Piano primo: disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; Piano ammezzato sopra piano primo: piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione. La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato posizionato nella corte esclusiva, ma con parte terminale di scarico nella confinante particella n. 53, già più volte citata. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulla particella n. 52 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per atto rogato Not. M. Ersoch rep. 6237 del 22.08.1979 e trascritto a Pistoia il 12.09.1979 al numero di registro particolare 9948/4415.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 157, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 157, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 50, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 207.260,00

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" (vedi apposito allegato) cinque abitazioni di caratteristiche sia simili che non, di cui una compravenduta negli ultimi mesi dell'anno 2018, una compravenduta oltre i 2 anni (ma nella stessa zona) ed altre 3 oggetto di offerta. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto.

In considerazione che l'eventuale acquirente dovrà presentare il nuovo accampionamento catastale e presentare la richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria, per la realizzazione abusiva sia della tettoia che del porticato, per una cifra totale di spese pari ad circa €. 5.600,00, il valore all'asta di tale bene dovrà essere di €. 201.000,00 (DUECENTUNMILA) arrotondato in difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terratetto Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16	207,26 mq	1.000,00 €/mq	€ 207.260,00	100,00%	€ 207.260,00
Valore di stima:					€ 207.260,00

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16

VEDI ALLEGATO 1/D Appezamento di terreno seminativo/bosco ceduo/pascolo di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali, suddiviso in due porzioni dalla strada comunale Albinelli, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 26.699,00, con sovrastanti due piccoli annessi adibiti a stalla per cavalli e capanna per la rimessa attrezzi da giardino. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per la maggior parte in zona Eaa Aree agricoli agropastorali (normate dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.) e per parte in zona "Aree a Castagneto da Frutto" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.). Le particelle n. 52, n. 53 e n. 132, sono interessate da varie servitù, sotto citate: part. n. 52 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona per raggiungere le particelle n. 106 e n. 157; part. n. 53 - presenza di deposito di g.p.l., accessorio alla stessa particella n. 157 (e, se pur non verificato, si ritiene anche alla particella n. 106), passaggio delle tubazioni dell'acquedotto privato accessorio alle particelle n. 106 e n. 157 e presenza di parte terminale dello smaltimento liquami accessorio alla particella n. 157; part. n. 132 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere la particella n. 106. Tale lotto, visto la piccola estensione, la conformazione dei terreni e la presenza di una stalla con 3 box per cavalli, si presta agevolmente alla realizzazione di piccolo maneggio privato. Il fabbricato (stalla) non risulta accampionato e ricade, dal rilievo effettuato, a cavallo del confine tra le particella n. 52 e n. 53, zona nord. Lo stesso si compone da: piccola capanna in legno precaria, da demolire, porticato di ingresso ai box, numero 3 box e piccolo ricovero mangimi. E' dotato di impianto idrico con derivazione dalla sorgente part. 256 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - servitù). L'altro piccolo fabbricato in legno presente sui terreni è una piccola capanna in legno prefabbricata (senza nessun impianto), costruita ed in uso dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 53, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 63, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 132, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 53.537,66

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" due

terreni in zona simile a quella oggetto di stima ed in particolare:

un atto (l'unico rintracciato) di compravendita della fine dell'anno 2017 (non molto attendibile in quanto, i terreni trattati risultano in realtà essere chiaramente l'acquisto da parte di un'azienda agricola di beni per accorpate più appezzamenti già di proprietà, con conseguente lievitazione del prezzo);

un'offerta di vendita, ma in zona molto lontana e diversa dal contesto dei beni oggetto di esecuzione (ex Comune di Abetone).

Dallo studio e valutazione dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, morfologia del terreno, vicinanza alle vie di comunicazione, ecc. si è effettuato una valutazione medio bassa dell'eventuale valore di vendita. Distinguendo in oltre le varie qualità dei terreni presi in considerazione.

NB. Visto la presenza degli annessi (da valutarsi a parte), sotto si riporta la valutazione schematica degli stessi, la quale, però, è stata distribuita proporzionalmente nel valore al mq. dei terreni sopra riportati:

capanna attrezzi da giardino = a corpo €. 2.000,00 (comprensivo di acquisto ed installazione);

stalla = superficie lorda mq. 60,14;

non avendo riferimenti attendibili, il valore è pari al costo di costruzione (per esperienza diretta) detratto della vetustà delle strutture (30%):

$60,14 \times (500,00 - 30\%) = \text{€} . 21.049,00.$

In considerazione delle spese da sostenere per l'accampionamento dei 2 fabbricati, presenti sui terreni, il VALORE DI ASTA dovrà essere di € . 52.000,00 (cinquantaduemila).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16	26768,83 mq	2,00 €/mq	€ 53.537,66	100,00%	€ 53.537,66
				Valore di stima:	€ 53.537,66

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ristorante ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4

VEDI ALLEGATO 1/E Fabbricato adibito a ristorante, elevato di un solo piano fuori terra, corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio (part. 210), giardino esclusivo di castagni attrezzato e tettoia in legno. Il fabbricato principale è composto da numero 2 sale da pranzo corredate da anti wc e due bagni, un'ampia cucina con dispensa corredata anch'essa da anti wc e wc cieco, zona griglia e forno, esterno e gazebo in struttura in ferro. Nel giardino di pertinenza (in parte part. 210 e per intero part. 196) insiste una tettoia lignea utilizzata, durante il periodo estivo, per somministrazione pasti e, durante il periodo invernale, come sgombero. Tale tettoia risulta abusiva (non si è rintracciato atti abilitativi che ne consentissero la costruzione). Accessibile dalla via comunale tramite strada privata, sia sul lato nord che sud del lotto. Detta strada privata, sia a sud (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - eseguita), che a nord (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), transita su terreni di altra proprietà. La detta U.I. è servita da: uno smaltimento liquami privato, per il quale non abbiamo rintracciato l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura; da acquedotto privato, ricadente sulla particella n. 256 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Per tutte le servitù e patti gravanti sul lotto, si richiama quanto riportato sull'atto di permuta, rogato Not. L. Zogheri repertorio n. 14228 del 29.04.2004, in parte sotto riportato: La presente permuta avviene altresì ai seguenti patti e condizioni: 1) - Tutte le servitù a favore e contro i beni sopra descritti di passo alla pedona e carrabili anche con mezzi da smacchio, di interrimento di tubazioni di acquedotto esistenti, raccolta e deflusso acque meteoriche, devono rimanere a servizio di tutti i beni come adesso utilizzate e nulla escluso; 2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione; 3) - Resta costituita a favore delle aree di residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana la servitù per l'allacciamento nel tratto più breve alla condotta idrica privata, a sua volta allacciata alla rete pubblica, che corre su porzione dell'area ceduta alla Sig.ra Girelli Silva, così come la servitù di interrimento, sempre su porzione di detta area, di tubazione di scarico delle acque reflue e piovane sino al collettore che prende inizio in prossimità dell'accesso attestante la Via Cutigliano-Melo lato est; 4) - Nel caso di

eventuale utilizzazione edilizia dell'area di residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana ubicata a monte dell'area ceduta alla Sig.ra Girelli Silva, così come nel caso che ve ne fosse la necessità a seguito dicambiamenti d'uso dei fabbricati esistenti in loco di proprietà della stessa Sig.ra Girelli Emiliana, la parte di strada che si diparte dal piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 e sale verso nord, deve essere spostata ad est della stessa particella ceduta alla Sig.ra Girelli Silva al limite del confine con la proprietà del Sig. Ferrari Filiberto e per un fronte guardando da valle di ml. 15 (quindici).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 194, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 196, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 210, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 218.028,00

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" solo l'unico dato rintracciato relativamente ad un'offerta di vendita di una piccola trattoria in centro del paese di Cutigliano.

Si precisa che: il detto comparabile, si risulta in centro del paese, ma è anche posizionato fuori delle principali vie di accesso (raggiungibile solo alla pedana), non è dotato né di parcheggio né di giardino o spazio esterno e risulta un esercizio di vecchia concezione (per conoscenza diretta).

Dallo studio del comparabile sopra riportato, dalla sua ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è provveduto, utilizzando anche assunzioni personali, al calcolo del più probabile valore di mercato.

Dovendo demolire in parte la tettoia abusiva e dovendo sanare la parte che può rimanere in essere, oltre la presentazione del nuovo accampionamento (totale €. 5984,90), il VALORE DI ASTA dovrà essere di €. 212.043,10 arrotondato ad € 212.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ristorante Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4	181,72 mq	1.200,00 €/mq	€ 218.028,00	100,00%	€ 218.028,00
				Valore di stima:	€ 218.028,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m

VEDI ALLEGATO N. 1/F Porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano seminterrato, composto da un unico piccolo vano di limitata altezza, accessibile dalla via comunale tramite transito su piccola corte comune. Il fabbricato in questione è di vecchissima costruzione e pertanto anche la tipologia costruttiva ed i materiali

utilizzati per la costruzione sono dell'epoca di realizzazione (muri perimetrali in pietra, solai in legno, pavimento in mezzane, ecc.). La detta U.I. è dotata solo dell'impianto elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 84, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.465,00

VEDI ALLEGATO N. 7

Non avendo rintracciato comparabili attendibili al caso specifico, si è provveduto ad effettuare una stima sulla base del costo di costruzione (per esperienza diretta) detratto la vetustà delle strutture (30%):

$19,80 \times (500,00 - 30\%) = \text{€} . 6.930,00.$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m	19,80 mq	350,00 €/mq	€ 6.930,00	50,00%	€ 3.465,00
				Valore di stima:	€ 3.465,00

## LOTTO 8



- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccìa e Capannelle

VEDI ALLEGATO N. 1/G Quota di proprietà pari ad 1/2 - Numero 2 appezzamenti di terreno boscato, di forma irregolare, composto da numero 15 particelle catastali, di cui quello di maggior corpo risulta suddiviso in 3 porzioni dalle strade vicinali dette del Teso e del Tesone, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 147.683,00, con sovrastante due piccoli annessi, semi diruti, adibiti a metato e stalla. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per tutta la sua estensione in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.), soggetto a vincolo idrogeologico, paesaggistico ed aree boscate. Il fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 48), si eleva di 2 piani fuori terra, non risulta accampionato ed è così composto: piano terra - ex porticato e numero 2 piccole stanze di limitata altezza collegate tra di loro; piano primo - numero 2 piccole stanze di limitata altezza. L'altro fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 49), si eleva di un solo piano fuori terra, non risulta accampionato ed è composto da un unico vano. I detti appezzamenti sono raggiungibili, solo alla pedona o con mezzi agricoli del tipo trattori, utilizzando passi poderali esistenti, che si snodano nella loro parte iniziale sulle particella n. 207 e n. 257 di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e strade vicinali (prima citate). I terreni che compongono i detti appezzamenti, risultano abbandonati da tempo e sono in non buone condizioni di manutenzione (il bosco) ed, anche le particelle che non risultavano all'impianto come boschi, con la ricrescita delle vegetazione spontanea, adesso risultano della detta qualità (bosco ceduo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 20, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 23, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 208, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 16, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 32, Qualità Prato arborato - Fg. 34, Part. 33, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34,

Part. 35, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 41, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 42, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 46, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 49, Qualità Fabbricato urbano da accertare - Fg. 34, Part. 30, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 48, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 48, Categoria F2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 37.680,33

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" due

terreni in zona simile a quella del soggetto di stima ed in particolare:

un atto (l'unico rintracciato) di compravendita della fine dell'anno 2017 (non molto attendibile in quanto i terreni trattati risultano in realtà essere chiaramente l'acquisto da parte di un'azienda agricola di beni per accorpate più appezzamenti già di proprietà, con conseguente lievitazione del prezzo);

un'offerta di vendita, ma in zona molto lontana e diversa dal contesto dei beni oggetto di esecuzione (ex Comune di Abetone).

Dallo studio e valutazione dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, morfologia del terreno, vicinanza alle vie di comunicazione, ecc., si è effettuata una valutazione medio bassa dell'eventuale valore di vendita.

N.B. Vista la presenza degli annessi (da valutarsi a parte), sotto si riporta la valutazione schematica degli stessi, la quale però è stata distribuita proporzionalmente nel valore al mq. dei terreni sopra riportati:

particella n. 49 detta "Il Capannone" - mq. lordi (escluso tettoia) 25,38

particella n. 48 detta "Il Metato" - mq. lordi (sui 2 piani, escluso tettoia) 72,30

Totale superficie da valutare = mq. 97,68

Attribuisco un valore minimo, in relazione alla possibilità di recupero, pari ad €/mq. 100,00

Valore dei fabbricati =  $9.768,00 : 2 = € 4.884,00$

N.B. Si è tenuto conto anche del fatto che i boschi sono in taglio e, pertanto, il soprassuolo ha un valore commerciale (circa €/ettaro di 700,00).

In considerazione delle spese da sostenere per l'accampionamento del fabbricato (particella n. 49) il VALORE DI ASTA dovrà essere di € 37.000,00 (trentasettemila).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno	147766,00 mq	0,51 €/mq	€ 75.360,66	50,00%	€ 37.680,33

Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccia e Capannelle					
					Valore di stima: € 37.680,33

ASTE GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37

Quota di 1/4 - Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 1 particella catastale di superficie (anch'essa catastale) di mq. 210. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona "Eaa - Aree agricole agropastorali" e per parte in viabilità. Su detto terreno transita la via privata che conduce al ristorante identificato dalla part. n. 194, come da patti e condizioni riportate sull'Atto di permuta rogato Notaio L. Zogheri (rep. 14228 del 29.04.2004), di cui sotto si riporta il paragrafo interessato alla costituzione della detta servitù: 2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 68, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 262,50

Visto la particolare situazione derivante dalle servitù gravanti sullo stesso, abbiamo attribuito un valore simbolico allo stesso.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37	210,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.050,00	25,00%	€ 262,50
					Valore di stima: € 262,50

ASTE GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture

ASTE GIUDIZIARIE.it

VEDI ALLEGATO N. 1/H e N. 1/H bis Fabbricato artigianale (magazzino/laboratorio), elevato di un solo piano fuori terra, in struttura prefabbricata (costruito nell'anno 1991) corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio. Il fabbricato è composto da numero 1 grande vano, corredato da piccolo ufficio e bagno. La corte che lo circonda attualmente è composta, oltre che dal piazzale di pertinenza esclusiva - su cui insistono numero 2 box metallici ed un'ampia tettoia lignea (part. n. 177), anche dalle particelle n. 178 e n. 179, che si identificano sul posto come bordo stradale. Tali particelle, come da obbligo assunto sulla C.E. n. 6 del 1992 nei confronti del Comune di Cutigliano, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso, per tale motivo, la superficie delle stesse non sarà considerata nella stima. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica tramite strada privata, che in parte transita sulla particella n. 178. I fabbricati ricadenti sulla corte, sopra citati, sono abusivi e, ricadendo l'area in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, configurandosi gli stessi come aumento di superficie e volume, dovranno essere demoliti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 177, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 178, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 179, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 178.729,20

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, l'unico comparabile attendibile che siamo riusciti a trovare è un offerta per la vendita del medesimo capannone.

Non disponendo dunque degli elementi certi e sufficienti per un'esatta comparazione (l'offerta sopra riportata potrebbe essere frutto della situazione finanziaria della proprietà), abbiamo provveduto alla stima del bene considerando il costo di costruzione dello stesso all'attualità, diminuita della vetustà (calcolata in un 30%).

Pertanto: costo medio attuale per la costruzione pari ad €/mq. 1.000,00 - 30% = €/mq. 700,00.

Abbiamo in oltre, visto la situazione socio economica che attraversa la zona montana in questo periodo, applicato un'ulteriore riduzione del 10% sul costo come sopra determinato.

Dovendo demolire tettoia ed i box abusivi, per un costo stimato a corpo intorno ad €. 2.500,00 e dovendo presentare l'Accertamento di conformità in Sanatoria per il piccolo abuso edilizio riscontrato (€. 3.037,50), il valore di ASTA dovrà essere di €. 173.000,00 (centosettantatremila/00) arrotondato per difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture	330,98 mq	540,00 €/mq	€ 178.729,20	100,00%	€ 178.729,20
Valore di stima:					€ 178.729,20

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

VEDI ALLEGATO N. 1/L Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, porticato, annesso legnaia e corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 e n. 132 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita), sotto meglio descritto. Piano terra: corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, con sovrastante piccolo annesso in parte di struttura lignea adibito a legnaia (abusiva), con affiancato piccolo container amovibile, ampio porticato posto di fronte all'ingresso della successiva descritta autorimessa (abusivo), autorimessa ingresso esterno dalla detta corte, corredata da cantina/stanza caldaia (in disuso) di limitata altezza; porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, soggiorno, cucina con caldaia a pellet, corredata da piccolo ripostiglio che permette l'accesso anche al vano autorimessa; Piano ammezzato sopra piano terra: accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, 2 bagni, camerina; Piano primo: disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; Piano ammezzato sopra piano primo: piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione. La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato, del tipo depuratore, posizionato nella zona sud/ovest nella confinante particella n. 52, già più volte citata. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulle particelle n. 52/132 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per destinazione del buon padre di famiglia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 106, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 106, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 106, Qualità E.U.

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

Valore di stima del bene: € 226.663,50

VEDI ALLEGATO N. 7

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei "Comparabili" (vedi apposito allegato) cinque abitazioni di caratteristiche sia simili che non, di cui una compravenduta negli ultimi mesi dell'anno 2018, una compravenduta oltre i 2 anni (ma nella stessa zona) ed altre 3 oggetto di offerta. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto.

In considerazione che l'eventuale acquirente dovrà presentare il nuovo accampionamento catastale e presentare la richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria, per la realizzazione abusiva, della tettoia (legnaia), del porticato, delle piccole modifiche interne e demolire l'ulteriore porticato posto di fronte all'autorimessa, per una cifra totale di spese pari ad circa €. 9.905,00, il valore all'asta di tale bene dovrà essere di €. 216.000,00 (duecentosedicimila/00) arrotondato in difetto.

Nb. rispetto alla casa attigua sempre oggetto di E.I., si è attribuito un valore leggermente più alto per le migliori dotazioni presenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terratetto Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16	215,87 mq	1.050,00 €/mq	€ 226.663,50	100,00%	€ 226.663,50
				Valore di stima:	€ 226.663,50

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

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.

San Marcello Pistoiese, li 10/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fini Gabrio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 - Documentazione Catastale suddivisa per i vari lotti (Aggiornamento al 31/03/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 - Aggiornamenti Ipotecari (Aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 7 - Comparabili (Aggiornamento al 31/03/2019)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 6 - Zona Urbanistica ed Atti Abilitativi Comunali - suddivisi per i vari lotti (Aggiornamento al 31/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1 - Elaborati fotografici - suddivisi nei vari lotti (Aggiornamento al 31/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 - Rilievo dello stato dei luoghi degli immobili - Piante stato autorizzato, attuale e sovrapposto - suddiviso per i vari lotti (Aggiornamento al 31/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 9 - Lettera inizio azioni peritali con dimostrazione di spedizione (Aggiornamento al 31/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 - Atti di provenienza - per i vari lotti (Aggiornamento al 31/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 8 - Pianta generale dei lotti e delle proprietà (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N. 10 - Certificati di residenza, estratto dell'atto di matrimonio, ecc. - solo part. 106 (Aggiornamento al 26/05/2019)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4

VEDI ALLEGATO N. 1/A Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 3 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Piano terra: percorrendo la strada privata di lottizzazione verso monte, posta di fronte alla particella n. 189, corte esclusiva con sovrastante piccolo fabbricato ad uso magazzino (elevato di 2 piani fuori terra), in parte già accampionata al catasto Fabbricati (part. 183 sub. 4) ed in parte a Terreni (part. 191), ulteriore piccola corte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, porticato, ingresso/soggiorno con partenza scala interna, piccolissimo disimpegno, cucina e cantina; Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno e camera con armadi a muro; esternamente - copertura piana della sottostante cantina ed ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182. Sulla stessa corte è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato, che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza, sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. La detta U.I. non è dotata di autorimessa ma, il posto auto scoperto risulta essere individuato nel passo che conduce dalla strada privata al fabbricato magazzino prima citato. NB. Il piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia, posto sulla corte esclusiva identificata dalla particella n. 183 sub. 4, risulta completamente abusivo ed insanabile, in quanto ricadente su area soggetta a vincolo Paesaggistico (ex Legge Galasso), pertanto, se pur gli indici del lotto in cui ricade ne consentissero l'edificazione (se richiesto il dovuto permesso abilitativo), sia per superficie che per volume, la mancanza del rilascio della dovuta Autorizzazione Paesaggistica non ne permette l'Accertamento in Sanatoria. Per la verifica di quanto detto, si è provveduto a valutare anche la destinazione urbanistica dell'area nei precedenti strumenti urbanistici, per richiamare la deroga alla costruzione in area vincolata, prima dell'approvazione della norma stessa; detta area ricadeva in Zona classificata CE di lottizzazione, ma non convenzionata, pertanto, all'entrata in vigore del vincolo, la stessa non poteva essere paragonata ad una zona A o B (vedi apposito allegato). La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 183, Sub. 4, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 191, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato e le sue pertinenze urbane ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "B1" (aree di saturazione edilizia - normate dall'art. n. 44 e n. 45 delle N.T.A.), soggetti a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico. Il fabbricato principale risulta anche negli elenchi degli immobili classificati come "valore storico", con scheda N. 100. Il terreno (part. 191), ricade nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Aree Boscate" (normata dall'art. n. 57 delle N.T.A.), soggetto a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2

VEDI ALLEGATO N. 1/B Fabbricato unifamiliare del tipo villetta, libero su 4 lati elevato di 3 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Piano terra: corte/giardino esclusivo che circonda il fabbricato su 3 lati, di cui parte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, ampia autorimessa, collegata all'abitazione da piccola porta, porticato, piccolo disimpegno, soggiorno corredato di caminetto e partenza scala interna, ulteriore piccolissimo disimpegno, W.C. sottoscala cieco, lavanderia e cucina; Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno, camera, disimpegno, ulteriore bagno ed ulteriori 2 camere; piano secondo o soffitta - accessibile da scala esterna posta sulla facciata nord del fabbricato, ampio vano di limitata altezza; esternamente - ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182 e n. 183 sub. 1. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. Sulla corte accessoria esclusiva della particella n. 183 sub. 1, è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183. La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 183, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 183 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato e le sue pertinenze urbane ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "B1" (aree di saturazione edilizia - normata dall'art. n. 44 e n. 45 delle N.T.A.), soggetti a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore

Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali di superficie (catastale) pari a mq. 3548. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona edificabile (B1 e B2) e per parte in zona agricola (circa mq. 775 - Eaa). Le particelle catastali n. 184, n. 186 e n. 188 identificano la strada di lottizzazione e, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con le tavole del P.O., si denota che anche piccola parte della particella n. 200 è occupata da ulteriore tronco di strada di lottizzazione - strada che appunto divide la zona costruibile con la zona agricola, prima citata. Le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, sono gravate da servitù (dichiarate): di passo sia alla pedona che carrabile; di transito tubazioni per lo smaltimento liquami; di acquedotto; a favore delle particelle n. 182, n. 183, n. 189; la particella n. 200 è gravata in parte (zona sud) da servitù di passo, sia alla pedona che carrabile, per la presenza della strada privata di lottizzazione (si presume a favore di tutte quelle U.I. ricadenti nella stessa, così come identificata nel precedente P.R.G. ex zona C3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 184, Qualità Incolto produttivo - Fg. 33, Part. 186, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 188, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 200, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 201, Qualità Area Rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il terreno ricade nel vigente P.O. (in salvaguardia) nelle seguenti zone: particelle n. 200 e n. 201: per circa 1/4 della loro estensione - in zona "B1" (aree di saturazione edilizia - normate dall'art. n. 44 e n. 45 delle N.T.A. - zona centrale delle particelle); per circa 2/4 della loro estensione - in zona "B2" (aree di completamento edilizio - normate dall'art. n. 44 e n. 47 delle N.T.A. - zona a

nord della particella); per la rimanete quota di circa 1/4 della loro estensione - in zona "Eaa" (aree agricole agropastorali - normate dall'art. n. 56 delle N.T.A. - zona a sud della particella); particelle n. 184, n. 186 e n. 188 e porzione della particella n. 200, in zona di viabilità. Tutte soggette a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

VEDI ALLEGATO N. 1/C Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, corte e terreno esclusivi, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 di proprietà dell'esecutata), sotto meglio descritto. Piano terra: piccolo appezzamento di terreno seminativo di forma irregolare (part. n. 55 del foglio n. 33 sez. C, posto sulla sinistra della strada comunale in direzione est, per parte pianeggiante e per parte in pendenza; piccola corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, autorimessa di limitatissima altezza con ingresso esterno dalla detta corte, porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, cucina e soggiorno con caminetto; Piano ammezzato sopra piano terra: accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, ripostiglio, bagno, camerina con bagno; Piano primo: disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; Piano ammezzato sopra piano primo: piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione. La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato posizionato nella corte esclusiva, ma con parte terminale di scarico nella confinante particella n. 53, già più volte citata. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulla particella n. 52 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per atto rogato Not. M. Ersoch rep. 6237 del 22.08.1979 e trascritto a Pistoia il 12.09.1979 al numero di registro particolare 9948/4415.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 157, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 157, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 50, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato, le sue pertinenze urbane ed il terreno ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Eaa" (aree agricole pastorali - normate dall'art. n. 56 delle N.T.A.), non soggetti a nessun vincolo (Idrogeologico e Paesaggistico).

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16

VEDI ALLEGATO 1/D Appezzamento di terreno seminativo/bosco ceduo/pascolo di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali, suddiviso in due porzioni dalla strada comunale Albinelli, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 26.699,00, con sovrastanti due piccoli annessi adibiti a stalla per cavalli e capanna per la rimessa attrezzi da giardino. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per la maggior parte in zona Eaa Aree agricole agropastorali (normate dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.) e per parte in zona "Aree a Castagneto da Frutto" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.). Le particelle n. 52, n. 53 e n. 132, sono interessate da varie servitù, sotto citate: part. n. 52 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona per raggiungere le particelle n. 106 e n. 157; part. n. 53 - presenza di deposito di g.p.l., accessorio alla stessa particella n. 157 (e, se pur non verificato, si ritiene anche alla particella n. 106), passaggio delle tubazioni dell'acquedotto privato accessorio alle particelle n. 106 e n. 157 e presenza di

parte terminale dello smaltimento liquami accessorio alla particella n. 157; part. n. 132 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere la particella n. 106. Tale lotto, visto la piccola estensione, la conformazione dei terreni e la presenza di una stalla con 3 box per cavalli, si presta agevolmente alla realizzazione di piccolo maneggio privato. Il fabbricato (stalla) non risulta accampionato e ricade, dal rilievo effettuato, a cavallo del confine tra le particella n. 52 e n. 53, zona nord. Lo stesso si compone da: piccola capanna in legno precaria, da demolire, porticato di ingresso ai box, numero 3 box e piccolo ricovero mangimi. E' dotato di impianto idrico con derivazione dalla sorgente part. 256 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - servitù). L'altro piccolo fabbricato in legno presente sui terreni è una piccola capanna in legno prefabbricata (senza nessun impianto), costruita ed in uso dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 53, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 63, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 132, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il terreno ricade nel vigente P.O. (in salvaguardia) nelle seguenti zone: particelle n. 52, n. 63 e n. 132 - in zona "Eaa - Aree agricoli agropastorali" (normata dall'art. 56 delle N.T.A.); part. n. 49 - per parte in zona "Eaa - Aree agricoli agropastorali" (normata dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.); part. n. 53 - per parte in zona "Eaa Aree agricoli agropastorali" (normata dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.) e per parte in zona "Aree a Castagneto da Frutto" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.). I terreni in oggetto sono per la globalità soggetti a vincolo idrogeologico ed in parte soggetti a vincolo paesaggistico sia per la fascia di rispetto dai fiumi o torrenti vincolati (ex Legge Galasso), sia per la presenza dell'area boscata.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ristorante ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4

VEDI ALLEGATO 1/E Fabbricato adibito a ristorante, elevato di un solo piano fuori terra, corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio (part. 210), giardino esclusivo di castagni attrezzato e tettoia in legno. Il fabbricato principale è composto da numero 2 sale da pranzo corredate da anti wc e due bagni, un'ampia cucina con dispensa corredata anch'essa da anti wc e wc cieco, zona griglia e forno, esterno e gazebo in struttura in ferro. Nel giardino di pertinenza (in parte part. 210 e per intero part. 196) insiste una tettoia lignea utilizzata, durante il periodo estivo, per somministrazione pasti e, durante il periodo invernale, come sgombero. Tale tettoia risulta abusiva (non si è rintracciato atti abilitativi che ne consentissero la costruzione). Accessibile dalla via comunale tramite strada privata, sia sul lato nord che sud del lotto. Detta strada privata, sia a sud (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - eseguita), che a nord (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), transita su terreni di altra proprietà. La detta U.I. è servita da: uno smaltimento liquami privato, per il quale non abbiamo rintracciato l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura; da acquedotto privato, ricadente sulla particella n. 256 (prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Per tutte le servitù e patti gravanti sul lotto, si richiama quanto riportato sull'atto di permuta, rogato Not. L. Zogheri repertorio n. 14228 del 29.04.2004, in parte sotto riportato: La presente permuta avviene altresì ai seguenti patti e condizioni: 1) - Tutte le servitù a favore e contro i beni sopra descritti di passo alla pedona e carrabili anche con mezzi da smacchio, di interrimento di tubazioni di acquedotto esistenti, raccolta e deflusso acque meteoriche, devono rimanere a servizio di tutti i beni come adesso utilizzate e nulla escluso; 2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione; 3) - Resta costituita a favore delle aree di residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana la servitù per l'allacciamento nel tratto più breve alla condotta idrica privata, a sua volta allacciata alla rete pubblica, che corre su porzione dell'area ceduta alla Sig.ra Girelli Silva, così come la servitù di interrimento, sempre su porzione di detta area, di tubazione di scarico delle acque reflue e piovane sino al collettore che prende inizio in prossimità dell'accesso attestante la Via Cutigliano-Melo lato est; 4) - Nel caso di eventuale utilizzazione edilizia dell'area di residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana ubicata a

monte dell'area ceduta alla Sig.ra Girelli Silva, così come nel caso che ve ne fosse la necessità a seguito dicambiamenti d'uso dei fabbricati esistenti in loco di proprietà della stessa Sig.ra Girelli Emiliana, la parte di strada che si diparte dal piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 e sale verso nord, deve essere spostata ad est della stessa particella ceduta alla Sig.ra Girelli Silva al limite del confine con la proprietà del Sig. Ferrari Filiberto e per un fronte guardando da valle di ml. 15 (quindici). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 194, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 196, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 210, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato e le sue pertinenze ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Eaa" (aree agricole pastorali - normate dall'art. n. 56), soggetti a vincolo Idrogeologico ed in parte a vincolo Paesaggistico, come zona boscata.

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m

VEDI ALLEGATO N. 1/F Porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano seminterrato, composto da un unico piccolo vano di limitata altezza, accessibile dalla via comunale tramite transito su piccola corte comune. Il fabbricato in questione è di vecchissima costruzione e pertanto anche la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati per la costruzione sono dell'epoca di realizzazione (muri perimetrali in pietra, solai in legno, pavimento in mezzane, ecc.). La detta U.I. è dotata solo dell'impianto elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 84, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato e le sue pertinenze urbane ricadono in nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "A1" (centri e nuclei storici del territorio urbanizzato - normata dall'art. n. 32 e n. 42 delle N.T.A.), non soggetti a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccia e Capannelle

VEDI ALLEGATO N. 1/G Quota di proprietà pari ad 1/2 - Numero 2 appezzamenti di terreno boscato, di forma irregolare, composto da numero 15 particelle catastali, di cui quello di maggior corpo risulta suddiviso in 3 porzioni dalle strade vicinali dette del Teso e del Tesone, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 147.683,00, con sovrastante due piccoli annessi, semi diruti, adibiti a metato e stalla. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per tutta la sua estensione in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.), soggetto a vincolo idrogeologico, paesaggistico ed aree boscate. Il fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 48), si eleva di 2 piani fuori terra, non risulta accampionato ed è così composto: piano terra - ex porticato e numero 2 piccole stanze di limitata altezza collegate tra di loro; piano primo - numero 2 piccole stanze di limitata altezza. L'altro fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 49), si eleva di un solo piano fuori terra, non risulta accampionato ed è composto da un unico vano. I detti appezzamenti sono raggiungibili, solo alla pedona o con mezzi agricoli del tipo trattori, utilizzando passi poderali esistenti, che si snodano nella loro parte iniziale sulle particella n. 207 e n. 257 di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e strade vicinali (prima citate). I terreni che compongono i detti appezzamenti, risultano abbandonati da tempo e sono in non buone condizioni di manutenzione (il bosco) ed, anche le particelle che non risultavano all'impianto come boschi, con la ricrescita delle vegetazione spontanea, adesso risultano della detta qualità (bosco ceduo). Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 20, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 23, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 208, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 16, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 32, Qualità Prato arborato - Fg. 34, Part. 33, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 35, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 41, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 42, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 46, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 49, Qualità Fabbricato

urbano da accertare - Fg. 34, Part. 30, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 48, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 48, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 I terreni ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.). Essi risultano per la globalità soggetti a vincolo Idrogeologico ed in parte soggetti a vincolo Paesaggistico sia per la fascia di rispetto dai fiumi o torrenti vincolati (ex Legge Galasso), sia per la presenza dell'area boscata. I fabbricati presenti sul fondo sono stati realizzati in epoca remota, sicuramente ante il 1942 (vedi mappa VCT).

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37

Quota di 1/4 - Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 1 particella catastale di superficie (anch'essa catastale) di mq. 210. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona "Eaa - Aree agricole agropastorali" e per parte in viabilità. Su detto terreno transita la via privata che conduce al ristorante identificato dalla part. n. 194, come da patti e condizioni riportate sull'Atto di permuta rogato Notaio L. Zogheri (rep. 14228 del 29.04.2004), di cui sotto si riporta il paragrafo interessato alla costituzione della detta servitù: 2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 68, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona "Eaa - Aree agricole agropastorali" e per parte in viabilità. Soggetto a vincolo Idrogeologico.

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture

VEDI ALLEGATO N. 1/H e N. 1/H bis Fabbricato artigianale (magazzino/laboratorio), elevato di un solo piano fuori terra, in struttura prefabbricata (costruito nell'anno 1991) corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio. Il fabbricato è composto da numero 1 grande vano, corredato da piccolo ufficio e bagno. La corte che lo circonda attualmente è composta, oltre che dal piazzale di pertinenza esclusiva - su cui insistono numero 2 box metallici ed un'ampia tettoia lignea (part. n. 177), anche dalle particelle n. 178 e n. 179, che si identificano sul posto come bordo stradale. Tali particelle, come da obbligo assunto sulla C.E. n. 6 del 1992 nei confronti del Comune di Cutigliano, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso, per tale motivo, la superficie delle stesse non sarà considerata nella stima. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica tramite strada privata, che in parte transita sulla particella n. 178. I fabbricati ricadenti sulla corte, sopra citati, sono abusivi e, ricadendo l'area in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, configurandosi gli stessi come aumento di superficie e volume, dovranno essere demoliti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 177, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 178, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 179, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato e le sue pertinenze ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia): parte - in zona classificata "De - Aree di prevalente uso artigianale e commerciale esistente", normata dall'art. n. 49; parte - in zona classificata "Area Boscata", normata dall'art. n. 57; parte - in zona viabilità. Tutta la zona è soggetta a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico.

## LOTTO 11

---

- **Bene N° 11** - Terratetto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16

VEDI ALLEGATO N. 1/L Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, porticato, annesso legnaia e corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 e n. 132 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita), sotto meglio descritto. Piano terra: corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, con sovrastante piccolo annesso in parte di struttura lignea adibito a legnaia (abusiva), con affiancato piccolo container amovibile, ampio porticato posto di fronte all'ingresso della successiva descritta autorimessa (abusivo), autorimessa ingresso esterno dalla detta corte, corredata da cantina/stanza caldaia (in disuso) di limitata altezza; porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, soggiorno, cucina con caldaia a pellet, corredata da piccolo ripostiglio che permette l'accesso anche al vano autorimessa; Piano ammezzato sopra piano terra: accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, 2 bagni, camerina; Piano primo: disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; Piano ammezzato sopra piano primo: piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione. La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato, del tipo depuratore, posizionato nella zona sud/ovest nella confinante particella n. 52, già più volte citata. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulle particelle n. 52/132 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per destinazione del buon padre di famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 106, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 106, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 106, Qualità E.U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDI ALLEGATO N. 6 Il fabbricato, le sue pertinenze urbane ed il terreno ricadono nel vigente P.O. (in salvaguardia) in zona classificata "Eaa" (aree agricole pastorali - normate dall'art. n. 56 delle N.T.A.), non soggetti a nessun vincolo (Idrogeologico e Paesaggistico).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2015 DEL R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 183, Sub. 4, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 191, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	154,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>VEDI ALLEGATO N. 1/A Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 3 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Piano terra: percorrendo la strada privata di lottizzazione verso monte, posta di fronte alla particella n. 189, corte esclusiva con sovrastante piccolo fabbricato ad uso magazzino (elevato di 2 piani fuori terra), in parte già accampionata al catasto Fabbricati (part. 183 sub. 4) ed in parte a Terreni (part. 191), ulteriore piccola corte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, porticato, ingresso/soggiorno con partenza scala interna, piccolissimo disimpegno, cucina e cantina; Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno e camera con armadi a muro; esternamente - copertura piana della sottostante cantina ed ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182. Sulla stessa corte è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato, che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza, sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. La detta U.I. non è dotata di autorimessa ma, il posto auto scoperto risulta essere individuato nel passo che conduce dalla strada privata al fabbricato magazzino prima citato. NB. Il piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia, posto sulla corte esclusiva identificata dalla particella n. 183 sub. 4, risulta completamente abusivo ed insanabile, in quanto ricadente su area soggetta a vincolo Paesaggistico (ex Legge Galasso), pertanto, se pur gli indici del lotto in cui ricade ne consentissero l'edificazione (se richiesto il dovuto permesso abilitativo), sia per superficie che per volume, la mancanza del rilascio della dovuta Autorizzazione Paesaggistica non ne permette l'Accertamento in Sanatoria. Per la verifica di quanto detto, si è provveduto a valutare anche la destinazione urbanistica dell'area nei precedenti strumenti urbanistici, per richiamare la deroga alla costruzione in area vincolata, prima dell'approvazione della norma stessa; detta area ricadeva in Zona classificata C£ di lottizzazione, ma non convenzionata, pertanto, all'entrata in vigore del vincolo, la stessa non poteva essere paragonata ad una zona A o B (vedi apposito allegato). La presente U.I. è servita da acquedotto privato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Debitore -XXXXXXXXXresidente nell'U.I.		

**LOTTO 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi n. 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 183, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 183, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 183	<b>Superficie</b>	208,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>VEDI ALLEGATO N. 1/B Fabbricato unifamiliare del tipo villetta, libero su 4 lati elevato di 3 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (particelle n. 141 e n. 237 di altra proprietà (**** Omissis ****) oltre le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, in comproprietà, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Piano terra: corte/giardino esclusivo che circonda il fabbricato su 3 lati, di cui parte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, ampia autorimessa, collegata all'abitazione da piccola porta, porticato, piccolo disimpegno, soggiorno corredato di caminetto e partenza scala interna, ulteriore piccolissimo disimpegno, W.C. sottoscala cieco, lavanderia e cucina; Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala, bagno, camera, disimpegno, ulteriore bagno ed ulteriori 2 camere; piano secondo o soffitta - accessibile da scala esterna posta sulla facciata nord del fabbricato, ampio vano di limitata altezza; esternamente - ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore della particella n. 182 e n. 183 sub. 1. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato che risulta comune a tutte le U.I. presenti nella stessa particella n. 183, n. 182 e n. 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella n. 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo della particella n. 184, n. 188, n. 183 sub. 4 e n. 191, di conseguenza sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. Sulla corte accessoria esclusiva della particella n. 183 sub. 1, è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella n. 182 e n. 183. La presente U.I. è servita da acquedotto privato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Debitore - XXXXXXXXXXXXXXXX residente nell'U.I.		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via Le Cavi all'altezza dei n.c. 2/4 - parte superiore		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 184, Qualità Incolto produttivo - Fg. 33, Part. 186, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 188, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 200, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 201, Qualità Area Rurale	<b>Superficie</b>	2850,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali di superficie (catastale) pari a mq. 3548. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona edificabile (B1 e B2) e per parte in zona agricola (circa mq. 775 - Eaa). Le particelle catastali n. 184, n. 186 e n. 188 identificano la strada di lottizzazione e, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con le tavole del P.O., si denota che anche piccola parte della particella n. 200 è occupata da ulteriore tronco di strada di lottizzazione - strada che appunto divide la zona costruibile con la zona agricola, prima citata. Le particelle n. 184, n. 186 e n. 188, sono gravate da servitù (dichiarate): di passo sia alla pedona</p>		

	che carrabile; di transito tubazioni per lo smaltimento liquami; di acquedotto; a favore delle particelle n. 182, n. 183, n. 189: la particella n. 200 è gravata in parte (zona sud) da servitù di passo, sia alla pedona che carrabile, per la presenza della strada privata di lottizzazione (si presume a favore di tutte quelle U.I. ricadenti nella stessa, così come identificata nel precedente P.R.G. ex zona C3).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 157, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 157, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 50, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	207,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>VEDI ALLEGATO N. 1/C Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, corte e terreno esclusivi, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 di proprietà dell'esecutata), sotto meglio descritto. Piano terra: piccolo appezzamento di terreno seminativo di forma irregolare (part. n. 55 del foglio n. 33 sez. C, posto sulla sinistra della strada comunale in direzione est, per parte pianeggiante e per parte in pendenza; piccola corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, autorimessa di limitatissima altezza con ingresso esterno dalla detta corte, porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, cucina e soggiorno con caminetto; Piano ammezzato sopra piano terra: accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, ripostiglio, bagno, camerina con bagno; Piano primo: disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; Piano ammezzato sopra piano primo: piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione. La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora **** Omissis ****, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora **** Omissis ****, eseguita. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato posizionato nella corte esclusiva, ma con parte terminale di scarico nella confinante particella n. 53, già più volte citata. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulla particella n. 52 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per atto rogato Not. M. Ersoch rep. 6237 del 22.08.1979 e trascritto a Pistoia il 12.09.1979 al numero di registro particolare 9948/4415.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Esecutato - XXXXXXXXXXXXXXXX		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

Bene N° 5 - Fabbricato agricolo
---------------------------------

<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa all'altezza del n.c. 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 53, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 63, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 132, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	26768,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno ed i fabbricati risultavano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	VEDI ALLEGATO 1/D Appezamento di terreno seminativo/bosco ceduo/pascolo di forma irregolare, composto da numero 5 particelle catastali, suddiviso in due porzioni dalla strada comunale Albinelli, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 26.699,00, con sovrastanti due piccoli annessi adibiti a stalla per cavalli e capanna per la rimessa attrezzi da giardino. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per la maggior parte in zona Eaa Aree agricole agropastorali (normate dall'art. 56 delle N.T.A.), per parte in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.) e per parte in zona "Aree a Castagneto da Frutto" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.). Le particelle n. 52, n. 53 e n. 132, sono interessate da varie servitù, sotto citate: part. n. 52 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona per raggiungere le particelle n. 106 e n. 157; part. n. 53 - presenza di deposito di g.p.l., accessorio alla stessa particella n. 157 (e, se pur non verificato, si ritiene anche alla particella n. 106), passaggio delle tubazioni dell'acquedotto privato accessorio alle particelle n. 106 e n. 157 e presenza di parte terminale dello smaltimento liquami accessorio alla particella n. 157; part. n. 132 - diritto di passo, sia carrabile che alla pedona, per raggiungere la particella n. 106. Tale lotto, visto la piccola estensione, la conformazione dei terreni e la presenza di una stalla con 3 box per cavalli, si presta agevolmente alla realizzazione di piccolo maneggio privato. Il fabbricato (stalla) non risulta accampionato e ricade, dal rilievo effettuato, a cavallo del confine tra le particelle n. 52 e n. 53, zona nord. Lo stesso si compone da: piccola capanna in legno precaria, da demolire, porticato di ingresso ai box, numero 3 box e piccolo ricovero mangimi. E' dotato di impianto idrico con derivazione dalla sorgente part. 256 (prop. **** Omissis **** - servitù). L'altro piccolo fabbricato in legno presente sui terreni è una piccola capanna in legno prefabbricata (senza nessun impianto), costruita ed in uso dal signor **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Utilizzato per il ricovero di un cavallo di proprietà del signor **** Omissis ****		

## LOTTO 6

<b>Bene N° 6 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pastura n. 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 194, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 196, Qualità Pascolo arborato - Fg. 33, Part. 210, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	181,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	VEDI ALLEGATO 1/E Fabbricato adibito a ristorante, elevato di un solo piano fuori terra, corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio (part. 210), giardino esclusivo di castagni attrezzato e tettoia in legno. Il fabbricato principale è composto da numero 2 sale da pranzo corredate da anti wc e due bagni, un'ampia cucina con dispensa corredata anch'essa da anti wc e wc cieco, zona griglia e forno, esterno e gazebo in struttura in ferro. Nel giardino di pertinenza (in parte part. 210 e per intero part. 196) insiste		

	<p>una tettoia lignea utilizzata, durante il periodo estivo, per somministrazione pasti e, durante il periodo invernale, come sgombero. Tale tettoia risulta abusiva (non si è rintracciato atti abilitativi che ne consentissero la costruzione). Accessibile dalla via comunale tramite strada privata, sia sul lato nord che sud del lotto. Detta strada privata, sia a sud (prop. **** Omissis **** e **** Omissis **** - eseguita), che a nord (prop. **** Omissis ****), transita su terreni di altra proprietà. La detta U.I. è servita da: uno smaltimento liquami privato, per il quale non abbiamo rintracciato l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura; da acquedotto privato, ricadente sulla particella n. 256 (prop. **** Omissis ****). Per tutte le servitù e patti gravanti sul lotto, si richiama quanto riportato sull'atto di permuta, rogato Not. L. Zogheri repertorio n. 14228 del 29.04.2004, in parte sotto riportato: La presente permuta avviene altresì ai seguenti patti e condizioni: 1) - Tutte le servitù a favore e contro i beni sopra descritti di passo alla pedona e carrabili anche con mezzi da smacchio, di interrimento di tubazioni di acquedotto esistenti, raccolta e deflusso acque meteoriche, devono rimanere a servizio di tutti i beni come adesso utilizzate e nulla escluso; 2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione; 3) - Resta costituita a favore delle aree di residua proprietà della cedente Sig.ra Girelli Emiliana la servitù' per l'allacciamento nel tratto più breve alla condotta idrica privata, a sua volta allacciata alla rete pubblica, che corre su porzione dell'area ceduta alla Sig.ra Girelli Silva, così come la servitù' di interrimento, sempre su porzione di detta area, di tubazione di scarico delle acque reflue e piovane sino al collettore che prende inizio in prossimità dell'accesso attestante la Via Cutigliano-Melo lato est; 4) - Nel caso di eventuale utilizzazione edilizia dell'area di residua proprietà' della cedente Sig.ra Girelli Emiliana ubicata a monte dell'area ceduta alla Sig.ra Girelli Silva, così come nel caso che ve ne fosse la necessità a seguito dicambiamenti d'uso dei fabbricati esistenti in loco di proprietà' della stessa Sig.ra Girelli Emiliana, la parte di strada che si diparte dal piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 e sale verso nord, deve essere spostata ad est della stessa particella ceduta alla Sig.ra Girelli Silva al limite del confine con la proprietà del Sig. Ferrari Filiberto e per un fronte guardando da valle di ml. 15 (quindici).</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Debitore - XXXXXXXXXXXX

## LOTTO 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 7 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via Dante Alighieri nc. m		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 84, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	19,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in un normale stato conservativo per l'uso.		
<b>Descrizione:</b>	VEDI ALLEGATO N. 1/F Porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano seminterrato, composto da un unico piccolo vano di limitata altezza, accessibile dalla via comunale tramite transito su piccola corte comune. Il fabbricato in questione è di vecchissima costruzione e pertanto anche la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati per la costruzione sono dell'epoca di realizzazione (muri perimetrali in pietra, solai in legno, pavimento in mezzane, ecc.). La detta U.I. è dotata solo dell'impianto elettrico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## LOTTO 8

Bene N° 8 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località Biccia e Capannelle		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 20, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 23, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 208, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 14, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 16, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 32, Qualità Prato arborato - Fg. 34, Part. 33, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 35, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 41, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 42, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 46, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 49, Qualità Fabbricato urbano da accertare - Fg. 34, Part. 30, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 48, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 48, Categoria F2	<b>Superficie</b>	147766,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come detto in dati generali e descrizione del bene, i piccoli fabbricati presenti sul fondo sono in stato di abbandono totale e semi diruti. I boschi necessitano di operazioni di taglio e manutenzione, essendo in particolare cedui (salvo piccole porzioni) di castagno.		
<b>Descrizione:</b>	VEDI ALLEGATO N. 1/G Quota di proprietà pari ad 1/2 - Numero 2 appezzamenti di terreno boscato, di forma irregolare, composto da numero 15 particelle catastali, di cui quello di maggior corpo risulta suddiviso in 3 porzioni dalle strade vicinali dette del Teso e del Tesone, per una superficie (anch'essa catastale) di mq. 147.683,00, con sovrastante due piccoli annessi, semi diruti, adibiti a metato e stalla. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per tutta la sua estensione in zona "Area Boscata" (normata dall'art. 57 delle N.T.A.), soggetto a vincolo idrogeologico, paesaggistico ed aree boscate. Il fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 48), si eleva di 2 piani fuori terra, non risulta accampionato ed è così composto: piano terra - ex porticato e numero 2 piccole stanze di limitata altezza collegate tra di loro; piano primo - numero 2 piccole stanze di limitata altezza. L'altro fabbricato, semi diruto, ad uso metato (part. 49), si eleva di un solo piano fuori terra, non risulta accampionato ed è composto da un unico vano. I detti appezzamenti sono raggiungibili, solo alla pedona o con mezzi agricoli del tipo trattori, utilizzando passi poderali esistenti, che si snodano nella loro parte iniziale sulle particella n. 207 e n. 257 di altra proprietà (**** Omissis ****) e strade vicinali (prima citate). I terreni che compongono i detti appezzamenti, risultano abbandonati da tempo e sono in non buone condizioni di manutenzione (il bosco) ed, anche le particelle che non risultavano all'impianto come boschi, con la ricrescita delle vegetazione spontanea, adesso risultano della detta qualità (bosco ceduo).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture o strada provinciale n. 37		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 68, Qualità	<b>Superficie</b>	210,00 mq

	Bosco ceduo		
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Quota di 1/4 - Appezamento di terreno di forma irregolare, composto da numero 1 particella catastale di superficie (anch'essa catastale) di mq. 210. Ricadente nell'attuale P.O. comunale (in salvaguardia) per parte in zona "Eaa - Aree agricole agropastorali" e per parte in viabilità. Su detto terreno transita la via privata che conduce al ristorante identificato dalla part. n. 194, come da patti e condizioni riportate sull'Atto di permuta rogato Notaio L. Zogheri (rep. 14228 del 29.04.2004), di cui sotto si riporta il paragrafo interessato alla costituzione della detta servitù: 2) - Resta garantito l'accesso pedonale e carrabile da valle alla residua proprietà della cedente Sig.raXXXXXXXXXXa, lungo la viabilità interna per raggiungere il piazzale del fabbricato identificato dal mappale 194 (piazzale insistente sul mappale 210), con due accessi attestanti sulla via di Cutigliano-Melo, i quali insistono e dovranno insistere anche in futuro sulle porzioni di terreno rappresentate nel foglio 33 dai mappali 212 e 68 ed esclusi dalla presente cessione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10

Bene N° 10 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via delle Pasture		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 177, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 178, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 179, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	330,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedi allegato N. 1/H bis Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	VEDI ALLEGATO N. 1/H e N. 1/H bis Fabbricato artigianale (magazzino/laboratorio), elevato di un solo piano fuori terra, in struttura prefabbricata (costruito nell'anno 1991) corredato da viabilità privata ed ampio parcheggio. Il fabbricato è composto da numero 1 grande vano, corredato da piccolo ufficio e bagno. La corte che lo circonda attualmente è composta, oltre che dal piazzale di pertinenza esclusiva - su cui insistono numero 2 box metallici ed un'ampia tettoia lignea (part. n. 177), anche dalle particelle n. 178 e n. 179, che si identificano sul posto come bordo stradale. Tali particelle, come da obbligo assunto sulla C.E. n. 6 del 1992 nei confronti del Comune di Cutigliano, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso, per tale motivo, la superficie delle stesse non sarà considerata nella stima. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica tramite strada privata, che in parte transita sulla particella n. 178. I fabbricati ricadenti sulla corte, sopra citati, sono abusivi e, ricadendo l'area in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, configurandosi gli stessi come aumento di superficie e volume, dovranno essere demoliti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Debitore - XXXXXXXXXXXXXXXX		

## LOTTO 11

Bene N° 11 - Terratetto			
-------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località Launa n. 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 106, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 106, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 106, Qualità E.U.	<b>Superficie</b>	215,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedi allegato 1/L. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>VEDI ALLEGATO N. 1/L. Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, porticato, annesso legnaia e corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle n. 52 e n. 132 di proprietà **** Omissis **** eseguita), sotto meglio descritto. Piano terra: corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, con sovrastante piccolo annesso in parte di struttura lignea adibito a legnaia (abusiva), con affiancato piccolo container amovibile, ampio porticato posto di fronte all'ingresso della successiva descritta autorimessa (abusiva), autorimessa ingresso esterno dalla detta corte, corredata da cantina/stanza caldaia (in disuso) di limitata altezza; porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, soggiorno, cucina con caldaia a pellet, corredata da piccolo ripostiglio che permette l'accesso anche al vano autorimessa; Piano ammezzato sopra piano terra: accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, 2 bagni, camerina; Piano primo: disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; Piano ammezzato sopra piano primo: piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione. La presente U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella n. 256 del foglio n. 33 sez. C di proprietà della signora **** Omissis ****, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella n. 53 del foglio n. 33 della sez. C di proprietà della signora **** Omissis ****, eseguita. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato, del tipo depuratore, posizionato nella zona sud/ovest nella confinante particella n. 52, già più volte citata. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulle particelle n. 52/132 del foglio n. 33 sez. C, come da costituzione per destinazione del buon padre di famiglia.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Vedi allegato n. 10 Esecutato - XXXXXXXXXXXXXXXXX		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA LE CAVI N. 4**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA LE CAVI N. 2**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA LE CAVI  
ALL'ALTEZZA DEI N.C. 2/4 - PARTE SUPERIORE**

---

**Iscrizioni**



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/2  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015  
Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.819,90  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 17/01/2005  
N° repertorio: 74

#### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA N. 16**

#### Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 13/07/2012  
Reg. gen. 5302 - Reg. part. 827  
Quota: 3/9  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 11.605,33  
Spese: € 8.394,67  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA SEZ. DISTACCATA DI PAVULLO  
Data: 12/05/2011  
N° repertorio: 168



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2012  
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 1060  
Quota: 3/9  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.658,41  
Spese: € 5.341,59  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA SEZ. DISTACCATA DI PAVULLO  
Data: 31/12/2011  
N° repertorio: 1252

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 6/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/1

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

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



**BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA  
ALL'ALTEZZA DEL N.C. 16**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/1

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1/1

Importo: € 96.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.819,90

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 17/01/2005

N° repertorio: 74

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 6 - RISTORANTE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DELLE PASTURA N. 4**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/1

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1

Importo: € 96.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.819,90

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 17/01/2005

N° repertorio: 74

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DANTE ALIGHIERI NC. M**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/2

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1/2

Importo: € 96.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.819,90

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 17/01/2005

N° repertorio: 74

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ BICCIA E CAPANNELLE**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/2

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1/2

Importo: € 96.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.819,90

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 17/01/2005

N° repertorio: 74

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017

Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DELLE PASTURE O STRADA  
PROVINCIAKLE N. 37**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/4

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1/4

Importo: € 96.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.819,90

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 17/01/2005

N° repertorio: 74

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016

Reg. gen. 287 - Reg. part. 193

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Pistoia il 12/09/2008

Reg. gen. 8725 - Reg. part. 1933

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: Notaio Antonio Marrese

Data: 10/09/2008

N° repertorio: 113971

N° raccolta: 9858

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014

Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004

Quota: 1/1

Importo: € 98.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 76.357,57

Spese: € 5.595,27

Interessi: € 16.037,16

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 22/08/2014

N° repertorio: 1863/2014

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1777 - Reg. part. 305

Quota: 1/1

Importo: € 96.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 63.819,90

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 17/01/2005

N° repertorio: 74

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2016  
Reg. gen. 287 - Reg. part. 193  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 11 - TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA N. 16**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 10/09/2012  
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 1060  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.658,41  
Spese: € 5.341,59  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 31/12/2011  
N° repertorio: 1252/2011



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 13/11/2012  
Reg. gen. 8289 - Reg. part. 1292  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 11.605,33  
Spese: € 8.394,67  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA - SEZ. DIST. DI PAVULLO  
Data: 12/05/2011  
N° repertorio: 168/2011



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 01/03/2013  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 211  
Quota: 1/1

Importo: € 78.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 77.711,66  
Spese: € 288,34  
Percentuale interessi: 14,40 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 25/02/2013  
N° repertorio: 244



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Pistoia il 24/12/2013  
Reg. gen. 8631 - Reg. part. 1432  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 167.088,39  
Spese: € 12.842,69  
Interessi: € 20.068,92  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/11/2013  
N° repertorio: 2236

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 29/09/2014  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 1004  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.357,57  
Spese: € 5.595,27  
Interessi: € 16.037,16  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 22/08/2014  
N° repertorio: 1863/2014



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 08/02/2017  
Reg. gen. 1083 - Reg. part. 701  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

