

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morucci Eva, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	6
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	7
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	8
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	8
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3.....	8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	8
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	8
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3.....	9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	9
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	10
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	11
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	11
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	12



Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	13
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	14
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	15
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	15
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	16
Precisazioni	17
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	17
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	17
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	17
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	17
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	17
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	18
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	18
Parti Comuni	18
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	18
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	18
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	18
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	19
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	19
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	19
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	19
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	20
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	20



Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	20
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	21
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	21
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	23
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	24
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	27
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	28
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	28
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	30
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	31
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	32
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	35
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	36
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	37
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	39
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	39
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	40
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	40



Stima / Formazione lotti.....	40
Riserve e particolarità da segnalare.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto Unico	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2020 del R.G.E.....	51
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.825.929,60	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3..	53
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	53
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo.....	54
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra.....	55



INCARICO

All'udienza del 28/12/2020, il sottoscritto Geom. Morucci Eva, con studio in Via Ventavoli, 371/B - 51015 - Monsummano Terme (PT), email evamorucci@email.it, PEC eva.morucci@geopec.it, Tel. 0572 82760, Fax 0572 71531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBIcato A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Trattasi di complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime, porzione piano primo alloggi, piano secondo e terzo a tetto ad alloggi. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Trattasi di n°3 fondi commerciali internamente allo stato grezzo, facenti parte di più ampio edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile di cui i fondi ne sono porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.

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

Non è stato possibile rilevare porzione del piano terra, ma soltanto ispezionabile a vista e rilevato il suo perimetro.



BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Trattasi di porzione del piano primo facente parte del più ampio complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.

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

Non è stato possibile rilevare detta porzione del piano primo, in quanto accessibile esternamente e solo mediante scala a seguito di rottura dell'attuale pannellatura. E' stato possibile solo la visione da una rottura già presente nella pannellatura.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Fondo commerciale finito posto al piano terra di più ampio edificio composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile, di cui il negozio ne è porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.

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

Non è stato possibile rilevare così come porzione del piano terra, ma soltanto ispezionabile a vista e rilevato il suo perimetro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3



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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

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

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

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)

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

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)

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

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)



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

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

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Il bene nel suo complesso, confina ad **NORD**, map.1, con immobile suddiviso in più proprietà, rispettivamente: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****; a **EST**, strada statale 12, Via Brennero; ad **SUD**, con beni del **** Omissis **** ad **OVEST** con beni **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Il bene nel suo complesso, confina a **NORD**, map.1, con immobile suddiviso in più proprietà, rispettivamente: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****; a **EST**, strada statale 12, Via Brennero; ad **SUD**, map.84 con beni del **** Omissis ****, ad **OVEST** con beni **** Omissis ****, salvo se altri e nello specifico:

- sub.31 a **SUD** e ad **OVEST** con beni residui della proprietà **** Omissis **** ad **EST** con **BCNC** (map.27) a **NORD** con beni residui della proprietà **** Omissis ****;
- sub.33 con **BCNC** (map.27) a **EST**, con beni residui della proprietà **** Omissis **** ad **OVEST** e **NORD/OVEST**, con beni residui della proprietà **** Omissis **** a **SUD**, con **BCNC** (map.28) a **NORD/EST**;
- sub.35 con **BCNC** (map.27) a **NORD**, con beni residui della proprietà **** Omissis **** ad **OVEST** e



SUD/OVEST, con beni **** Omissis **** a SUD, salvo se altri.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Il bene nel suo complesso, confina a NORD, map.1, con immobile suddiviso in più proprietà, rispettivamente: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****; a EST, strada statale 12, Via Brennero; ad SUD, map.84 con beni del **** Omissis **** ad OVEST con beni **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui il negozio ne è porzione, confina a NORD, map.1, con immobile suddiviso in più proprietà, rispettivamente: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****; a EST, strada statale 12, Via Brennero; a SUD, map.84 con beni del **** Omissis **** ad OVEST con beni **** Omissis ****, salvo se altri e nello specifico:

- a SUD, a NORD e ad OVEST con beni residui della proprietà **** Omissis ****, ad EST con BCNC (map.27) salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,80 m	primo
Abitazione	182,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	2,70 m	secondo
Abitazione	182,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	3,20 m	terzo a tetto
Terrazza	30,00 mq	32,00 mq	0,35	11,20 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				690,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				690,20 mq		

Il complesso immobiliare di progetto dovrà essere suddiviso ma al momento la materializzazione sul posto risulta solo parzialmente visibile e vista la complessità della pratica comunale iniziale, andando ad intervenire anche su altro fabbricato, si ritiene al momento non comodamente divisibile.

Il vano scale nel computo delle superfici lorde è stato conteggiato una sola volta al piano primo. L'altezza del piano terzo, essendo a tetto, è la media tra le varie altezze.

I terrazzi sono posti sul prospetto principale e la vista sulla piazza, panoramica senza ulteriori immobili frontali, pertanto è stato aumentato il coefficiente visto il valore aggiunto.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	195,00 mq	215,00 mq	1,00	215,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				215,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,00 mq		

I negozi sono tre fondi già divisi tra loro, ancora allo stato grezzo, di cui quello occupante l'angolo Ovest risulta mancante dell'ampliamento ad oggi non realizzato e pertanto la consistenza è quella effettiva e non di progetto.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio/museo	150,00 mq	183,00 mq	1,00	183,00 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

Il complesso immobiliare di progetto dovrà essere suddiviso ma al momento la materializzazione sul posto risulta solo parzialmente visibile e vista la complessità della pratica comunale iniziale, andando ad intervenire anche su altro fabbricato, si ritiene al momento non comodamente divisibile.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Negozio	63,70 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

Il negozio risulta già essere diviso ed individuato catastalmente.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2011 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 36 Categoria P Superficie catastale totale 50 mq Piano T-1-2-3
Dal 18/12/2014 al 17/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 36 Categoria F3 Piano T-1-2-3
Dal 17/01/2017 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 36 Categoria F3 Piano T-1-2-3

I comuni "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016 e dalle visure storiche su entrambi non è possibile risalire ai precedenti subalterni; pertanto dal 30/06/2008 è stata indicata la proprietà e la dicitura di bene futuro in definizione. Tutti gli attuali nuovi subalterni indicati provengono da variazione del 18/12/2014, protocollo PT0095434 in atti da pari data, per divisione, fusione, ampliamento, ristrutturazione andando a sopprimere i precedenti subalterni dal n.11 al n.26 compresi. Successivo variazione territoriale del 01/01/2017 in atti da pari data a fronte di trasferimento dal Comune Abetone A012 ad Abetone Cutigliano sezione B Abetone.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2011 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2, Sub. 31-33-35 Categoria P Piano terra



Dal 18/12/2014 al 17/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2, Sub. 31-33-35 Categoria F3 Piano terra
Dal 17/01/2017 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2, Sub. 31-33-35 Categoria F3 Piano terra

I comuni "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016 e dalle visure storiche su entrambi non è possibile risalire ai precedenti subalterni; pertanto dal 30/06/2008 è stata indicata la proprietà e la dicitura di bene futuro in definizione. Tutti gli attuali nuovi subalterni indicati provengono da variazione del 18/12/2014, protocollo PT0095434 in atti da pari data, per divisione, fusione, ampliamento, ristrutturazione con soppressione dei subalterni dal n.11 al n.26 compresi. Successivo variazione territoriale del 01/01/2017 in atti da pari data a fronte di trasferimento dal Comune Abetone A012 ad Abetone Cutigliano sezione B Abetone.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2011 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2, Sub. 36 Categoria P Piano T-1-2-3
Dal 18/12/2014 al 17/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2, Sub. 36 Categoria F3 Piano T-1-2-3
Dal 17/01/2017 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2, Sub. 36 Categoria F3 Piano T-1-2-3

I comuni "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016 e dalle visure storiche su entrambi non è possibile risalire ai precedenti subalterni; pertanto dal 30/06/2008 è stata indicata la proprietà e la dicitura di bene futuro in definizione. Tutti gli attuali nuovi subalterni indicati provengono da variazione del 18/12/2014, protocollo PT0095434 in atti da pari data, per divisione, fusione, ampliamento, ristrutturazione con variazione dei subalterni dal n.11 al n.26 compresi. Successivo variazione territoriale del 01/01/2017 in atti da pari data a fronte di trasferimento dal Comune Abetone A012 ad Abetone Cutigliano sezione B Abetone.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2011 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 32 Categoria P Piano terra
Dal 18/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 32 Categoria C1

		Cl.7, Cons. 45 mq Rendita € 2.826,05 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 27/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 32 Categoria C1 Cl.7, Cons. 45 mq Superficie catastale totale 50 mq Rendita € 2.826,05
Dal 27/11/2015 al 17/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 32 Categoria C1 Cl.7, Cons. 45 mq Superficie catastale totale 50 mq Rendita € 2.826,05 Piano terra
Dal 17/01/2017 al 08/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 2, Sub. 32 Categoria C1 Cl.7, Cons. 45 mq Superficie catastale totale 50 mq Rendita € 2.826,05 Piano terra

I comuni "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016 e dalle visure storiche su entrambi non è stato possibile risalire al preciso subalterno che ha originato l'attuale; pertanto dal 30/06/2008 è stata indicata la proprietà e la dicitura di bene futuro in definizione. L'attuale subalterno deriva da variazione del 18/12/2014, protocollo PT0095434 in atti da pari data, per divisione, fusione, ampliamento, ristrutturazione a modifica dei subalterni dal n.11 al n.26 compresi. Successiva variazione territoriale del 01/01/2017 in atti da pari data a fronte di trasferimento dal Comune Abetone A012 ad Abetone Cutigliano sezione B Abetone.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	2	36		F3					T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di immobile in corso di costruzione, non sono presenti le planimetrie catastali. L'elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico allo stato attuale risulta parzialmente difforme ed una volta terminati i lavori ed il successivo accampionamento dovrà essere ripresentato. Vista la dimensione si

stima un costo per il nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni pari ad €1.000,00 onorario oltre oneri fiscali; oltre ad €400,00 onorario oltre oneri fiscali per pratica Docfa di accampionamento per ogni planimetria catastale per un numero di progetto pari a 12. Importo complessivo di €5.800,00 onorari oltre oneri fiscali; diritti catastali € 600,00 ed €/cad.250,00 onorari per accampionamento posti auto/garage per totali €3.000,00 onorari oltre oneri fiscali ed €600,00 per diritti catastali. Si ricorda l'esistenza dei BCNC individuati dai subalterni 27-28-29-30

Le visure storiche allegate per ogni bene sono doppie, ovvero eseguite su "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" in quanto i due comuni si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2	31		F3					terra	
	6	2	33		F3					terra	
	6	2	35		F3					terra	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di immobile in corso di costruzione, non è presente planimetria catastale se non per porzione del piano terra. L'elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico allo stato attuale risulta parzialmente difforme ed una volta terminati i lavori ed il successivo accampionamento dovrà essere ripresentato. I costi della variazione catastale nel complessivo sono stati decurtati dal valore finale di stima. Vista la dimensione si stima un costo di €1.000,00 oltre oneri fiscali per la redazione elaborato planimetrico ed elenco subalterni; €400,00 onorario oltre oneri fiscali per pratica Docfa di accampionamento per ogni planimetria catastale.

Si ricorda l'esistenza dei BCNC individuati dai subalterni 27-28-29-30

Le visure storiche allegate per ogni bene sono doppie, ovvero eseguite su "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" in quanto i due comuni si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	2	36		F3					T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di immobile in corso di costruzione, non è presente planimetria catastale se non per porzione del piano terra. L'elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico allo stato attuale risulta parzialmente difforme ed una volta terminati i lavori ed il successivo accampionamento dovrà essere ripresentato. Vista la dimensione si stima un costo di €.1.000,00 oltre oneri fiscali; oltre ad €.400,00 onorario oltre oneri fiscali per pratica Docfa di accampionamento per ogni planimetria catastale per un numero di progetto pari a 12. Importo complessivo di €.5.800,00 onorari oltre oneri fiscali; diritti catastali €. 600,00 ed €/cad.250,00 onorari per accampionamento posti auto/garage per totali €.3.000,00 onorari oltre oneri fiscale ed €.600,00 per diritti catastali
Si ricorda l'esistenza dei BCNC individuati dai subalterni 27-28-29-30

Le visure storiche allegate per ogni bene sono doppie, ovvero eseguite su "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" in quanto i due comuni si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del 25/01/2016.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	2	32		C1	7	45 mq	totale 50 mq	2826,05 €	terra	

Corrispondenza catastale

Si ricorda l'esistenza dei BCNC individuati dai subalterni 27-28-29-30

Le visure storiche allegate per ogni bene sono doppie, ovvero eseguite su "Abetone" ed "Abetone/Cutigliano" in quanto i due comuni si sono riuniti con la Legge Regionale n.1 del

25/01/2016.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Sono stati esaminati i documenti e ritenuti completi; congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento. I beni sono liberi da persone e cose.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Sono stati esaminati i documenti e ritenuti completi; congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati i documenti e ritenuti completi; congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento. Il bene risulta accessibile solo esternamente dall'apertura che da progetto si trova nella parte mancante dell'ampliamento (lato SUD) e raggiungibile da passerella in vetro con scale ed ascensore da poi cedere al Comune.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Sono stati esaminati i documenti e ritenuti completi; congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Il bene internamente è allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna ad eccezione di infissi per il solo piano ultimo a tetto, privo di impianti e tramezzature, ma in discreto stato conservativo visto il tetto completamente nuovo. Risulta in sufficiente stato manutentivo il piano terra per quanto riguarda la porzione tergale; mentre l'area tergale è in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno. Completamente vuoto da persone e cose. Al fine di meglio conservare il bene, soprattutto in previsione del periodo invernale, si consiglia di procedere con la messa in opera di nuove tamponature (meglio se in muratura per il piano terra) e di chiudere la porta di accesso che porta ai piani superiori al fine di evitare intrusioni da parte di terzi.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA



I fondi allo stato grezzo hanno un sufficiente stato manutentivo, mentre per le zone condominiali risulta: l'area tergaie in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno. Completamente vuoto da persone e cose. Al fine di meglio conservare il bene, soprattutto in previsione del periodo invernale, si consiglia di procedere con la messa in opera di nuove tamponature (meglio se in muratura) anche al fine di evitare intrusioni da parte di terzi.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Il bene internamente è allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna ad eccezione della facciata principale, privo di impianti e tramezzature, ma in discreto stato conservativo. A livello complessivo del fabbricato di cui ne è porzione, l'area tergaie è in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno. Completamente vuoto da persone e cose. Al fine di meglio conservare il bene, soprattutto in previsione del periodo invernale, si consiglia di procedere con la messa in opera di nuove tamponature/pannellature.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Discreto lo stato conservativo del negozio, mentre a livello condominiale ovvero del fabbricato di cui ne è porzione, l'area tergaie è in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Le parti a comune riscontrate, oltre a quelle che per uso, consuetudine sono da considerarsi per legge (tetto-fondazioni-muri perimetrali,...) consistono nei BCNC a comune con tutti i subalterni e precisamente: area cortiliva fronte strada e laterale a destra del fabbricato (sub.27); atrio, disimpegno, contatore luci (sub.28); locale contatori acqua (sub.29); armadio contatori gas (sub.30). Si ritiene che a seguito di nuovo accampionamento, anche il vano scale, passaggi interni e l'ascensore dovrebbero essere accampionati come BCNC, mentre allo stato attuale risultano essere in corso di costruzione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Le parti a comune riscontrate, oltre a quelle che per uso, consuetudine sono da considerarsi per legge (tetto-fondazioni-muri perimetrali,...) consistono nei BCNC a comune con tutti i subalterni e precisamente: area cortiliva fronte strada e laterale a destra del fabbricato (sub.27); atrio, disimpegno, contatore luci (sub.28); locale contatori acqua (sub.29); armadio contatori gas (sub.30).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Le parti a comune riscontrate, oltre a quelle che per uso, consuetudine sono da considerarsi per legge (tetto-fondazioni-muri perimetrali,...) consistono nei BCNC a comune con tutti i subalterni e precisamente: area cortiliva fronte strada e laterale a destra del fabbricato (sub.27); atrio, disimpegno,



contatore luci (sub.28); locale contatori acqua (sub.29); armadio contatori gas (sub.30).

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Le parti a comune riscontrate, oltre a quelle che per uso, consuetudine sono da considerarsi per legge (tetto-fondazioni-muri perimetrali,...) consistono nei BCNC a comune con tutti i subalterni e precisamente: area cortiliva fronte strada e laterale a destra del fabbricato (sub.27); atrio, disimpegno, contatore luci (sub.28); locale contatori acqua (sub.29); armadio contatori gas (sub.30).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Dal titolo di provenienza non sono emerse servitù, censi, livelli o usi civici particolari del/sui beni pignorati.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Dal titolo di provenienza non sono emerse servitù, censi, livelli o usi civici particolari del/sui beni pignorati.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Dal titolo di provenienza non sono emerse servitù, censi, livelli o usi civici particolari del/sui beni pignorati.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Dal titolo di provenienza non sono emerse servitù, censi, livelli o usi civici particolari del/sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Esposizione prospetto principale Est; altezza interna utile: piano primo 2,80mt - piano secondo 2,70mt - piano terzo a tetto con altezze variabili da 3,90mt a 3,40mt al colmo e mt. 2,30 in gronda. Queste misure sono quelle di progetto, diverse da quelle rilevate che sono giustamente maggiori al fine di poi procedere con la stesura degli impianti, massetto e pavimento, ad oggi assenti.

Strutture verticali: in misto pietra e c.a. piano terra e porzione del piano primo, dal piano primo fino al tetto in blocchi pesanti di laterizio. Solai di calpestio interpiano in latero-cemento; scale, vano ascensore, lama centrale in c.a.; copertura nuova a falde con struttura portante in legno lamellare (travi e travicelli), perlinato, isolante e manto di copertura in lastre di alluminio con orizzontali per fermi della neve in metallo; presente linea vita e lucernari.



Pareti esterne finite: intonacate, tinteggiate e con isolante per circa l'80% dell'intero fabbricato e nello specifico non risulta completato il prospetto tergale per il piano terra, prospetto laterale Ovest per il piano terra e porzione del piano primo; pareti interne portanti al grezzo; assenti le tramezzature interne, la pavimentazione e gli infissi, fatta eccezione per quelli esterni a chiusura ed alcuni avvolgibili; soglie in granito. Passaggi di tutte le colonne di scarico, sfiato bagni e cucine, colonna caldaie e relativi canne fumarie sul tetto. Vano contatori luce, arrivo contatore acqua, predisposizione contatori gas. Allo stato grezzo anche le scale e vano ascensore.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Esposizione prospetto principale Est; altezza interna utile 3,00mt.

Strutture verticali: in misto pietra e c.a. Solaio di calpestio interpiano in latero-cemento; scale, vano ascensore, lama centrale in c.a.

Pareti esterne: intonacate, tinteggiate e con isolante soltanto la facciata principale e laterale Nord; pareti interne portanti al grezzo; assenti le tramezzature interne, la pavimentazione e gli infissi. Vano contatori luce, arrivo contatore acqua, predisposizione contatori gas. A livello condominiale sarà presente vano scale, ascensore e vari passaggi interni ad oggi completamente al grezzo.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Esposizione prospetto principale Est, laterale Sud, tergale Ovest; altezza interna utile 2,80mt da progetto.

Strutture verticali: in misto pietra, laterizio e c.a. Solai di calpestio interpiano in latero-cemento; scale, vano ascensore, lama centrale in c.a.

Pareti esterne finite: intonacate, tinteggiate e con isolante soltanto la facciata principale e porzione di quella lato Ovest; pareti interne portanti al grezzo; assenti le tramezzature interne, la pavimentazione e gli infissi. Vano contatori luce, arrivo contatore acqua, predisposizione contatori gas.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Esposizione prospetto principale Est; altezza interna utile 3,00mt.

Strutture verticali: in misto pietra e c.a. Solaio di calpestio interpiano in latero-cemento; scale, vano ascensore, lama centrale in c.a.

Facciata principale intonacata, tinteggiata e con isolante soltanto; pareti interne intonacate e tinteggiate; la pavimentazione in gres, infisso principale esterno in alluminio con vetri antisfondamento. Vano contatori luce, arrivo contatore acqua, predisposizione contatori gas. A livello condominiale sarà presente vano scale, ascensore e vari passaggi interni ad oggi completamente al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

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

Durante il sopralluogo con l'amministratore della società **** Omissis **** mi veniva riferito che era in essere un contratto di locazione, ma non fornitemi. E' stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate ma non è ancora in mio possesso e pertanto non è possibile al momento darne riscontro. Sarà cura trasmetterlo appena in possesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1936 al 23/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		atto pubblico	31/01/1936	1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/12/1936		2789
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/12/1998 al 02/11/2001	**** Omissis ****	devoluzione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		D.P.R.	23/12/1998			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/12/1998 al 08/09/2011	**** Omissis ****	devoluzione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Presidente della Repubblica	02/11/2001	448		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pistoia	02/11/2001	8518	5450	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 08/09/2011 al 24/03/2021	**** Omissis ****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Silvio Vezzi	08/09/2011	120938	19760	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1936 al 23/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		atto pubblico	31/01/1936	1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/12/1936		2789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1998 al 02/11/2001	**** Omissis ****	devoluzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D.P.R.	23/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1998 al 08/09/2011	**** Omissis ****	devoluzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente della Repubblica	02/11/2001	448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/11/2001	8518	5450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/09/2011 al 24/03/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Vezzi	08/09/2011	120938	19760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1936 al 23/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		atto pubblico	31/01/1936	1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/12/1936		2789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1998 al 02/11/2001	**** Omissis ****	devoluzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D.P.R.	23/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1998 al 08/09/2011	**** Omissis ****	devoluzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente della Repubblica	02/11/2001	448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/11/2001	8518	5450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2011 al 24/03/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Vezzi	08/09/2011	120938	19760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1936 al 23/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		atto pubblico	31/01/1936	1	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/12/1936		2789
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1998 al 02/11/2001	**** Omissis ****	devoluzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D.P.R.	23/12/1998		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1998 al 08/09/2011	**** Omissis ****	devoluzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente della Repubblica	02/11/2001	448	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/11/2001	8518	5450
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2011 al 24/03/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Vezzi	08/09/2011	120938	19760
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761
Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore procedente.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

La trascrizione contro n.8 dell'elenco delle formalità è riferita a beni diversi, non oggetto della presente procedura esecutiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761
Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La trascrizione contro n.8 dell'elenco delle formalità è riferita a beni diversi, non oggetto della presente procedura esecutiva

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761
Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore procedente.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

La trascrizione contro n.8 dell'elenco delle formalità è riferita a beni diversi, non oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.600.000,00

Rogante: Notaio Silvio Vezzi

Data: 08/09/2011

N° repertorio: 120939

N° raccolta: 19761

Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore procedente.



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 09/11/2020

Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

La trascrizione contro n.8 dell'elenco delle formalità è riferita a beni diversi, non oggetto della presente procedura esecutiva

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda.

1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili).

2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla:

- realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc.
- sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi.

2. Alberghi

Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014;
- gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014;
- l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE



esistente.

- il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta).

- la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico -

ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria.

4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi).

E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente.

E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva.

Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegni, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici.

Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i.

- carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011

- carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa

- carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda.

1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili).

2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla:

- realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc.



- sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi.

2. Alberghi

Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014;
- gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014;
- l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. È ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente.

- il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta).

- la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico -

ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria.

4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi).

E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente.

E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva.

Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegni, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici.

Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i.

- carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011

- carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa

- carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda.

1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili).

2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla:

- realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc.
- sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi.

2. Alberghi

Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014;
- gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014;
- l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente.

- il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta).

- la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico - ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria.

4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi).

E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente.

E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva.

Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegni, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici.

Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i.

- carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al



DPGR 53R/2011

- carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa
- carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda.

1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili).

2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla:

- realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc.
- sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi.

2. Alberghi

Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014;
- gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014;
- l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente.

- il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta).

- la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico -

ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria.

4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi).

E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente.

E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva.

Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e



trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegna, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici.

Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i.

- carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011
- carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa
- carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si premette che il bene oggetto di pignoramento risulta essere porzione di più ampio progetto, quale piano attuativo, recupero e ripristino complessivo del fabbricato già adibito a Poste e Telegrafi con realizzazione di museo dello sci, demolizione e ricostruzione con ampliamento della ex Villa Coppi, realizzazione di garage interrati. Nella fattispecie l'ex Villa Coppi risulta essere oggetto di diversa procedura esecutiva. Tanto premesso, le pratiche di seguito elencate fanno parte del complessivo e non si riferiscono esclusivamente al complesso oggetto di pignoramento.

- PE.96/2008 permesso a costruire
- PE.8/2009 permesso a costruire
- PE.119/2012 baracche di cantiere
- PE.94/2013 SCIA per modifica parziale del piano terra
- PE.2/2014 autorizzazione allo scarico
- PE.75/2014 SCIA per modifica parziale del piano terra, con chiusura parziale dei lavori ed abitabilità parziale riferita ai sub 32 e 34.

Il sub 34 non è oggetto di procedura.

Viene quindi allegato il primo titolo con i relativi elaborati grafici e il titolo PE.75/2014 ed elaborati riguardanti il solo piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come sopra indicato il complesso è porzione di più ampio titolo e l'abitabilità e le certificazioni risultano essere parziali, per porzione del solo piano terra.

In base all'ultimo stato legittimato ed il rilevato, emerge che è stata realizzata solo parte di quanto concesso nel piano attuativo-di recupero e nello specifico è mancante di: piccolo ampliamento lato Ovest con scale per raggiungere lo spazio dedicato al museo delle Poste e Telecomunicazioni posto al P1 (come da progetto); garage multipiano; tutte le tramezzature, finiture interne e impianti per le unità immobiliari.

L'originale piano di recupero risulta decaduto, ai fini del completamento di suddette opere si dovrà procedere alla presentazione di nuovo piano attuativo concordato con il Comune in base al nuovo POC. Per quanto riguarda le unità abitative poste ai piani 1-2-3 queste risultano essere legittimate, pertanto è sufficiente presentare idoneo titolo a completamento con successiva chiusura ed agibilità parziale. Si stimano spese tecniche per SCIA a sanatoria e Paesaggistica, Vincolo idrogeologico in €.8.000,00 oltre oneri fiscali e sanzioni per circa €.5.000,00; chiusura lavori e agibilità in €.6.000,00; diritti comunali circa €.1.000,00 e Vista l'assenza dei parcheggi, questi dovranno essere monetizzati al momento della chiusura lavori. Il costo per monetizzare i parcheggi allo stato attuale non è possibile stimarlo in quanto, come da rt.10 del POC, deve essere concesso se effettivamente non risulta possibile trovare posto all'interno del lotto ed inoltre è possibile scomutarlo cedendo opere al Comune. Visto l'originario progetto, si ritiene di applicare un tantum a posto auto, nella misura di €.1.000,00 cadauno al solo scopo preventivo che non fosse possibile reperirli tutti internamente al lotto, per un numero massimo di n.12 ed un costo di €.12.000,00.

Gli oneri concessori per sfruttare l'area e quanto ad oggi non realizzato, varieranno a seconda del nuovo progetto che verrà concordato con il Comune anche in funzione del nuovo POC, potrebbero essere anche a sconto opere cedenti, pertanto ad oggi non è possibile la loro quantificazione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si premette che il bene oggetto di pignoramento risulta essere porzione di più ampio progetto, quale piano attuativo, recupero e ripristino complessivo del fabbricato già adibito a Poste e Telegrafi con realizzazione di museo dello sci, demolizione e ricostruzione con ampliamento della ex Villa Coppi, realizzazione di garage interrati. Nella fattispecie l'ex Villa Coppi risulta essere oggetto di diversa procedura esecutiva. Tanto premesso, le pratiche di seguito elencate fanno parte del complessivo e non si riferiscono esclusivamente al complesso oggetto di pignoramento.

- PE.96/2008 permesso a costruire
- PE.8/2009 permesso a costruire
- PE.119/2012 baracche di cantiere
- PE.94/2013 SCIA per modifica parziale del piano terra
- PE.2/2014 autorizzazione allo scarico
- PE.75/2014 SCIA per modifica parziale del piano terra, con chiusura parziale dei lavori ed abitabilità parziale riferita ai sub 32 e 34.

Il sub 34 non è oggetto di procedura.

Viene quindi allegato il primo titolo con i relativi elaborati grafici e il titolo PE.75/2014 ed elaborati riguardanti il solo piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come sopra indicato i fondi occupanti porzione del piano terra del più ampio complesso di cui il medesimo è porzione di più ampio titolo e l'abitabilità e le certificazioni risultano essere parziali, per porzione del solo piano terra.

In base all'ultimo stato legittimato ed il rilevato, emerge che è stata realizzata solo parte di quanto concesso nel piano attuativo-di recupero e nello specifico è mancante di: piccolo ampliamento lato Ovest con scale per raggiungere lo spazio dedicato al museo delle Poste e Telecomunicazioni posto al P1 (come da progetto); garage multipiano; tutte le tramezzature, finiture interne e impianti per le unità immobiliari.

L'originale piano di recupero risulta decaduto, ai fini del completamento di suddette opere si dovrà procedere alla presentazione di nuovo piano attuativo concordato con il Comune in base al nuovo POC. Al fine di sanare le difformità, si ritiene corretto fare un lavoro sul complessivo e tale conteggio è stato riportato al medesimo paragrafo del bene 1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si premette che il bene oggetto di pignoramento risulta essere porzione di più ampio progetto, quale piano attuativo, recupero e ripristino complessivo del fabbricato già adibito a Poste e Telegrafi con realizzazione di museo dello sci, demolizione e ricostruzione con ampliamento della ex Villa Coppi, realizzazione di garage interrati. Nella fattispecie l'ex Villa Coppi risulta essere oggetto di diversa procedura esecutiva. Tanto premesso, le pratiche di seguito elencate fanno parte del complessivo e non si riferiscono esclusivamente al complesso oggetto di pignoramento.

- PE.96/2008 permesso a costruire
- PE.8/2009 permesso a costruire
- PE.119/2012 baracche di cantiere
- PE.94/2013 SCIA per modifica parziale del piano terra
- PE.2/2014 autorizzazione allo scarico
- PE.75/2014 SCIA per modifica parziale del piano terra, con chiusura parziale dei lavori ed abitabilità parziale riferita ai sub 32 e 34.

Il sub 34 non è oggetto di procedura.

Viene quindi allegato il primo titolo con i relativi elaborati grafici e il titolo PE.75/2014 ed elaborati riguardanti il solo piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come sopra indicato il complesso è porzione di più ampio titolo e l'abitabilità e le certificazioni risultano essere parziali, per porzione del solo piano terra.

In base all'ultimo stato legittimato ed il rilevato, emerge che è stata realizzata solo parte di quanto concesso nel piano attuativo-di recupero e nello specifico è mancante di: piccolo ampliamento lato Ovest con scale per raggiungere lo spazio dedicato al museo delle Poste e Telecomunicazioni posto al P1 (come da progetto); garage multipiano; tutte le tramezzature, finiture interne e impianti per le unità immobiliari.

L'originale piano di recupero risulta decaduto, ai fini del completamento di suddette opere si dovrà procedere alla presentazione di nuovo piano attuativo concordato con il Comune in base al nuovo POC. Per quanto riguarda le unità abitative poste ai piani 1-2-3 queste risultano essere legittimate, pertanto è sufficiente presentare idoneo titolo a completamento con successiva chiusura ed agibilità parziale. Si stimano spese tecniche per SCIA a sanatoria e Paesaggistica, Vincolo idrogeologico in €.8.000,00 oltre oneri fiscali e sanzioni per circa €.5.000,00; chiusura lavori e agibilità in €.6.000,00; diritti comunali circa €.1.000,00 e Vista l'assenza dei parcheggi, questi dovranno essere monetizzati al momento della chiusura lavori. Il costo per monetizzare i parcheggi allo stato attuale non è possibile stimarlo in quanto, come da rt.10 del POC, deve essere concesso se effettivamente non risulta possibile trovare posto all'interno del lotto ed inoltre è possibile scomutarlo cedendo opere al Comune. Visto l'originario progetto, si ritiene di applicare un tantum a posto auto, nella misura di €.1.000,00 cadauno al solo scopo preventivo che non fosse possibile reperirli tutti internamente al lotto, per un numero massimo di n.12 ed un costo di €.12.000,00.

Gli oneri concessori per sfruttare l'area e quanto ad oggi non realizzato, varieranno a seconda del nuovo progetto che verrà concordato con il Comune anche in funzione del nuovo POC, potrebbero essere anche a sconto opere cedenti, pertanto ad oggi non è possibile la loro quantificazione.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si premette che il bene oggetto di pignoramento risulta essere porzione di più ampio progetto, quale piano attuativo, recupero e ripristino complessivo del fabbricato già adibito a Poste e Telegrafi con realizzazione di museo dello sci, demolizione e ricostruzione con ampliamento della ex Villa Coppi, realizzazione di garage interrati. Nella fattispecie l'ex Villa Coppi risulta essere oggetto di diversa procedura esecutiva. Tanto premesso, le pratiche di seguito elencate fanno parte del complessivo e non si riferiscono esclusivamente al complesso oggetto di pignoramento.

- PE.96/2008 permesso a costruire
- PE.8/2009 permesso a costruire
- PE.119/2012 baracche di cantiere

- PE.94/2013 SCIA per modifica parziale del piano terra
 - PE.2/2014 autorizzazione allo scarico
 - PE.75/2014 SCIA per modifica parziale del piano terra, con chiusura parziale dei lavori ed abitabilità parziale riferita ai sub 32 e 34
- Il sub 34 non è oggetto di procedura.
Viene quindi allegato il primo titolo con i relativi elaborati grafici e il titolo PE.75/2014 ed elaborati riguardanti il solo piano terra.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Come indicato nei precedenti beni, nel complesso il fabbricato di cui ne è porzione, ha lievi difformità mentre il fondo risulta già in possesso di certificato di agibilità con certificazioni e collaudo. Al fine di sanare le difformità del fabbricato intero, si ritiene corretto fare un lavoro sul complessivo e tali costi sono stati riportati nel medesimo paragrafo dei beni 1-2-3 che sono allo stato grezzo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non essendo finito ed indicato in corso di costruzione (a livello interno non suddiviso) non risulta essere costituito nessun condominio.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Allo stato attuale, non essendo finito ed indicato in corso di costruzione (a livello interno non suddiviso) non risulta essere costituito nessun condominio.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non essendo finito ed indicato in corso di costruzione (a livello interno non suddiviso) non risulta essere costituito nessun condominio.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non essendo finito ed indicato in corso di costruzione (a livello interno non suddiviso) non risulta essere costituito nessun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale di quanto pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il fabbricato è stato periziato nel suo complesso, suddividendo i beni in destinazione d'uso e stato finito e stato grezzo. Ai fini dell'appetibilità se è ritenuto corretto procedere alla creazione di un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3
Trattasi di complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime, porzione piano primo alloggi, piano secondo e terzo a tetto ad alloggi. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 36, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.621.970,00

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con beni simili per consistenza e nella stessa zona oltre ad un riscontro con l'OMI e Geopoi entrambi aggiornati al secondo semestre 2020 ed al borsino immobiliare.

Da comparazione con beni tipo bilocale e trilocale, come da progetto e ad oggi non realizzati, a mercato libero sono stati presi:

- il comparabile 1 che si trova nel complesso limitrofo con un prezzo di €/mq.4.067,80
- il comparabile 2 nelle immediate vicinanze ma non nella piazza con un prezzo di €/mq.3.000,00

Senza dubbio la zona incide in modo particolare e la posizione del complesso forse è la migliore di tutto il Comune dell'Abetone. Dai dati rilevati dalle banche dati, si veda lo specchio allegato, i prezzi al mq. sono inferiori al mercato libero e questo perchè si riferiscono a tutta la zona e ne fanno una media.

Si ritiene comunque corretto andare ad applicare il prezzo medio fra i due immobili a mercato libero, in quanto sicuramente avranno un margine di trattativa e poi per il criterio dell'ordinarietà del bene nostro futuro; pertanto avremmo un prezzo al mq. di €3.533,00 per beni finiti.

Questo prezzo di €/mq.3.533,00 è riferito a beni abitabili e pertanto viene decurtato del costo al mq. per completamento, necessario a rendere quanto oggetto di stima allo stato finito. Il complesso risulta essere allo stato grezzo ma in più che discrete condizioni, con le opere strutturali già terminate e gli allacci eseguiti, quindi si stima un costo di €/mq.1.150,00 per terminare i lavori di finitura, sempre pensando all'ordinarietà delle rifiniture, ed alla sistemazione delle zone condominiali.

Per quanto sopra espresso abbiamo pertanto un valore allo stato attuale di €/mq.2.383,00 arrotondato ad €/mq.2.350,00

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra
Trattasi di n°3 fondi commerciali internamente allo stato grezzo, facenti parte di più ampio edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile di cui i fondi ne sono porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 2, Sub. 31, Categoria F3 - Fig. 6, Part. 2, Sub. 33, Categoria F3 - Fig. 6, Part. 2, Sub. 35, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 258.000,00
Non avendo reperito a mercato libero fondi commerciali in vendita, il prezzo è stato calcolato attingendo dalle banche dati dell'OMI e di Geopoi entrambi aggiornati al secondo semestre 2020 ed al borsino immobiliare, facendo la media tra gli stessi e da cui risulta:
 - prezzo medio OMI di €/mq.1.900,00 (1.700,00/1.900,00)
 - prezzo medio GEPOI di €/mq.1.675,00 (1.600,00/1.750,00)
 - prezzo medio BORSINO IMMOBILIARE di €/mq.2.036,83 (1.689,29/2.384,37)il prezzo medio, dato dalla media ponderata, è pari ad €1.870,61
Considerando che la zona è centralissima ed i fondi commerciali molto risentono di tale parametro, si ritiene corretto andare ad aumentare tale valore fino ad €/mq.2.000,00 per beni finiti.
Questo prezzo di €/mq.2.000,00 è riferito a locali commerciali già pronti e pertanto viene decurtato del costo al mq. per completamento, necessario a rendere quanto oggetto di stima allo stato finito. Il complesso di cui fa parte risulta essere parzialmente allo stato grezzo ma in più che discrete condizioni, con le opere strutturali già terminate e gli allacci eseguiti, oltre alla facciata principale completamente finita; quindi si stima un costo di €/mq.800,00 per terminare i lavori di finitura, sempre pensando all'ordinarietà delle rifiniture ed incidenza sulle zone condominiali.



Per quanto sopra espresso abbiamo pertanto un valore allo stato attuale di €/mq.1.200,00.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo
Trattasi di porzione del piano primo facente parte del più ampio complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 36, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.950,00
Non avendo reperito a mercato uffici in vendita, il prezzo è stato calcolato attingendo dalle banche dati dell'OMI aggiornati al secondo semestre 2020 ed al borsino immobiliare, facendo la media tra gli stessi e da cui risulta:
- prezzo medio OMI di €/mq.1.525,00 (1.450,00/1.600,00)
- prezzo medio BORSINO IMMOBILIARE di €/mq.1.542,09 (1.434,31/1.649,87)
il prezzo medio, dato dalla media ponderata, è pari ad €.1.533,55
Purché la zona sia centralissima, gli uffici non risentono in modo significativo di tale parametro e si ritiene corretto prendere il valore medio pari ad €/mq.1.550,00 per beni finiti.
Questo prezzo di €/mq.1.550,00 è riferito ad uffici già pronti e pertanto viene decurtato del costo al mq. per completamento, necessario a rendere quanto oggetto di stima allo stato finito. Il complesso di cui fa parte risulta essere parzialmente allo stato grezzo ma in più che discrete condizioni, con le opere strutturali già terminate e gli allacci eseguiti, oltre alla facciata principale completamente finita; parte di infissi; assenti le tramezzature e quindi si stima un costo di €/mq.900,00 per terminare i lavori di finitura, sempre pensando all'ordinarietà delle rifiniture.
Per quanto sopra espresso abbiamo pertanto un valore allo stato attuale di €/mq.650,00.
Si ricorda che nello stato di progetto tale porzione di immobile veniva dedicata al museo delle Poste e Telecomunicazioni, quindi in seguito sarebbe stato ceduto al Comune anche a fronte di scomputo oneri, in quanto il progetto di più ampio respiro andava a riqualificare tutto il complesso con l'aggiunta di servizi, quali un parcheggio multipiano.
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra
Fondo commerciale finito posto al piano terra di più ampio edificio composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile, di cui il negozio ne è porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 32, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.000,00
Non avendo reperito a mercato libero fondi commerciali in vendita, il prezzo è stato calcolato attingendo dalle banche dati dell'OMI e di Geopoi entrambi aggiornati al secondo semestre 2020 ed al borsino immobiliare, facendo la media tra gli stessi e da cui risulta:
- prezzo medio OMI di €/mq.1.900,00 (1.700,00/2.100,00)
- prezzo medio GEOPOI di €/mq.1.675,00 (1.600,00/1.750,00)
- prezzo medio BORSINO IMMOBILIARE di €/mq.2.036,83 (1.689,29/2.384,37)
il prezzo medio, dato dalla media ponderata, è pari ad €.1.870,61
Considerando che la zona centralissima, l'ampia vetrina sul prospetto principale di cui i fondi commerciali molto risentono di tali parametri, si ritiene corretto andare ad aumentare tale valore fino ad €/mq.2.000,00 per beni finiti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3	690,20 mq	2.350,00 €/mq	€ 1.621.970,00	100,00%	€ 1.621.970,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	215,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 258.000,00	100,00%	€ 258.000,00
Bene N° 3 - Ufficio Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo	183,00 mq	650,00 €/mq	€ 118.950,00	100,00%	€ 118.950,00
Bene N° 4 - Negozio Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra	68,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 136.000,00	100,00%	€ 136.000,00
Valore di stima:					€ 2.134.920,00

Valore di stima: € 2.134.920,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
onorari di regolarizzazione urbanistica escluso oneri fiscali	14000,00	€
onorari catastali di accampionamento per n.12 unità e n.12 posti auto/garage escluso oneri fiscali	8800,00	€
diritti comunali per pratiche edilizie	1000,00	€
diritti catastali per accampionamento n.12 unità e n.12 posti auto/garage	12000,00	€
sanzioni comunali stimate	5000,00	€
monetizzazione parcheggi stimata	12000,00	€
variazione mercato, quale rallentamento della fase discesa prezzi	10,00	%
vendita in asta	2,00	%

Valore finale di stima: € 1.825.929,60



Il metodo di stima utilizzato è per comparazione di beni simili per consistenza e posti nella stessa zona al fine di trovare il valore medio al mq. di beni finiti per poi decurtarlo del costo al mq. per rendere finito il complesso, comprese le parti condominiali riguardanti gli alloggi; mentre per i beni a destinazione uffici e commerciali, non avendo reperito nessun comparabile a mercato libero, è stata eseguita la media ponderata presa dalle banche dati e dalla stessa decurtato il costo al mq. per renderli finiti.

Per giungere al valore finale di stima verranno decurtati i costi per le pratiche edilizie, i diritti comunali, come spiegato nel paragrafo della regolarità edilizia, e per la regolarizzazione catastale diritti catastali, pratica catastale di accampionamento/variazione Docfa. In merito alla sanzione amministrativa questa va da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5.164,00. Viste le opere difformi riscontrate durante il sopralluogo rispetto all'ultimo titolo edilizio valido, oltre a quelle dovute per la Paesaggistica e per il Vincolo idrogeologico, si ritiene congruo un importo di €5.000,00 con la specifica che la sanzione definitiva e certa si potrà avere esclusivamente al momento della presentazione della pratiche edilizie. Inoltre, sempre nel paragrafo della regolarità urbanistica, sono stati decurtati €12.000,00 per la possibile e parziale monetizzazione dei posti auto. Tale importo è meramente a titolo cautelativo, in quanto come da art.10 del POC deve essere concordata. L'onorari indicati per la redazione delle pratiche edilizie e per l'accampionamento/variazione catastali, risultano essere un valore medio ed indicativo in quanto la categoria ad oggi è sprovvista di tariffario ed inoltre non è possibile sapere il regime (ordinario con iva o forfettario senza iva) del tecnico che verrà scelto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



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.

Monsummano Terme, li 07/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morucci Eva

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - parziale del PT
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PE 96/208 ed Autorizzazione



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 20/03/2021)
- ✓ N° 1 Foto - interna ed esterna a colori
- ✓ N° 1 Ortofoto - tavola in 3D di progetto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - negozio PT - sub 32
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola PE 96/2008
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - SCIA - PE 75/2014 per il solo PT
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - SCIA - PE 75/2014 per il solo PT
- ✓ N° 1 Altri allegati - fine lavori parziale PT
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - accampionamento - elenco dei subalterni - elaborato planimetrico
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure storiche - ex Abetone (Aggiornamento al 03/08/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure storiche - Abetone/Cutigliano - Abetone sez B
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto (Aggiornamento al 20/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità per nominativo (Aggiornamento al 24/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 1558 - ipoteca volontaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 3859 - verbale pignoramento - non della procedura
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 5450 - devoluzione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 5209 - verbale pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - beni a comparazione - valori OMI - Geopoi - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione e Giuramento
- ✓ N° 1 Ortofoto - estratti tavole POC - articoli POC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Norme Vincolo Paesaggistico
- ✓ N° 2 Altri allegati - A/R - tipo R1 - esecutato (Aggiornamento al 23/06/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3
Trattasi di complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime, porzione piano primo alloggi, piano secondo e terzo a tetto ad alloggi. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 36, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda. 1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili). 2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla: - realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc. - sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi. 2. Alberghi Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014; - gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014; - l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente. - il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta). - la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico - ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria. 4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi). E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente. E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva. Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché



alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegna, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici. Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i. - carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011 - carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa - carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra Trattasi di n°3 fondi commerciali internamente allo stato grezzo, facenti parte di più ampio edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile di cui i fondi ne sono porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 31, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 2, Sub. 33, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 2, Sub. 35, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda. 1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili). 2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla: - realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc. - sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi. 2. Alberghi Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014; - gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014; - l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente. - il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta). - la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegna sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico - ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria. 4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi). E' ammesso



il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente. E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva. Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegna, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici. Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i. - carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011 - carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa - carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo
Trattasi di porzione del piano primo facente parte del più ampio complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 36, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda. 1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili). 2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla: - realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc. - sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi. 2. Alberghi Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014; - gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014; - l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente. - il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta). - la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegna sé e i suoi aventi



causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico - ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria. 4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi). E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente. E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva. Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegna, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici. Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i. - carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011 - carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa - carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra
Fondo commerciale finito posto al piano terra di più ampio edificio composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile, di cui il negozio ne è porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 32, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima risulta così individuato, nel suo complesso, rispetto al P.O.C. approvate controdeduzioni con D.C.C. n.26 del 15/05/2020 risulta essere indicato zona DRTE e regolamentato dall'art.45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT - PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguarda. 1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili). 2. Il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla: - realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc. - sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi. 2. Alberghi Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014; - gli interventi di cui all'art.136 della legge regionale 64/2014; - l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss.15); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. É ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente. - il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta). - la realizzazione di nuove



attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo a subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico - ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria. 4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi). E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente. E ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva. Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegni, per se e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici. Soggetto a Vincolo Paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 - disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n.48/R del 8 agosto del 2003 s.m.i. - carta della pericolosità geomorfologica QC_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011 - carta della pericolosità idraulica QC_02 - Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa - carta della pericolosità sismica locale QC_03 - Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato

Prezzo base d'asta: € 1.825.929,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.825.929,60

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Abetone (PT) - via Brennero 271, piano 1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 36, Categoria F3	Superficie	690,20 mq
Stato conservativo:	Il bene internamente è allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna ad eccezione di infissi per il solo piano ultimo a tetto, privo di impianti e tramezzature, ma in discreto stato conservativo visto il tetto completamente nuovo. Risulta in sufficiente stato manutentivo il piano terra per quanto riguarda la porzione tergaie; mentre l'area tergaie è in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno. Completamente vuoto da persone e cose. Al fine di meglio conservare il bene, soprattutto in previsione del periodo invernale, si consiglia di procedere con la messa in opera di nuove tamponature (meglio se in muratura per il piano terra) e di chiudere la porta di accesso che porta ai piani superiori al fine di evitare intrusioni da parte di terzi.		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime, porzione piano primo alloggi, piano secondo e terzo a tetto ad alloggi. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 31, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 2, Sub. 33, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 2, Sub. 35, Categoria F3	Superficie	215,00 mq
Stato conservativo:	I fondi allo stato grezzo hanno un sufficiente stato manutentivo, mentre per le zone condominiali risulta: l'area tergaie in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno. Completamente vuoto da persone e cose. Al fine di meglio conservare il bene, soprattutto in previsione del periodo invernale, si consiglia di procedere con la messa in opera di nuove tamponature (meglio se in muratura) anche al fine di evitare intrusioni da parte di terzi.		
Descrizione:	Trattasi di n°3 fondi commerciali internamente allo stato grezzo, facenti parte di più ampio edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile di cui i fondi ne sono porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Abetone (PT) - via Brennero 271, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 36, Categoria F3	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	Il bene internamente è allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna ad eccezione della facciata principale, privo di impianti e tramezzature, ma in discreto stato conservativo. A livello complessivo del fabbricato di cui ne è porzione, l'area terga è in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno. Completamente vuoto da persone e cose. Al fine di meglio conservare il bene, soprattutto in previsione del periodo invernale, si consiglia di procedere con la messa in opera di nuove tamponature/pannellature.		
Descrizione:	Trattasi di porzione del piano primo facente parte del più ampio complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Abetone (PT) - via Brennero 271, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2, Sub. 32, Categoria C1	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	Discreto lo stato conservativo del negozio, mentre a livello condominiale ovvero del fabbricato di cui ne è porzione, l'area terga è in totale stato di abbandono e la neve ha provocato danni alle chiusure/tamponature esistenti in pannelli di legno.		
Descrizione:	Fondo commerciale finito posto al piano terra di più ampio edificio composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile, di cui il negozio ne è porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBIcato A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO 1-2-3



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761
Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore procedente.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761

Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore precedente.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761

Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore precedente.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ABETONE (PT) - VIA BRENNERO 271, PIANO TERRA

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2011
Reg. gen. 7427 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 6.480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Silvio Vezzi
Data: 08/09/2011
N° repertorio: 120939
N° raccolta: 19761
Note: Si precisa che il Credito Artigiano è stato poi variato in Credito Fondiario spa quale mandatario di Aragorn npl spa con funzione di creditore precedente.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2020
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 5909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I dati catastali indicati sono quelli attualmente presenti al NCEU derivanti dai subalterni indicati nell'atto di mutuo.

