

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24

Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.976,70	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 149.791,50	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	51
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2.....	51
Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio	51



In data 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiarauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2 (Coord. Geografiche: 44.093505, 10.788773)
- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio (Coord. Geografiche: 44.093505, 10.788773)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2

DESCRIZIONE

Terratetto rurale ad uso abitativo a tre piani fuori terra, terreno, primo e secondo, con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad agriturismo.

Il fabbricato è composto al piano terreno da ingresso, cucina e soggiorno. Tramite scala interna centrale si accede al primo piano composto da quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Tramite scala in muratura si accede al sottotetto non abitabile che forma però il secondo piano.

L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie.

L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto.

I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita, 1/1 di piena proprietà, corrispondono a quelli indicati nel pignoramento trascritto in data 22/04/2024 al registro generale n. 3917 e registro particolare n. 2642.

CONFINI

Catasto terreni Foglio 17 particella catastale 16 terreno seminativo e a pascolo di proprietà **** Omissis ****, catasto fabbricati foglio 17 particella catastale 17 sub 3 di proprietà **** Omissis ****, resede a comune indicato al catasto fabbricati foglio 17 particella catastale 17 sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,90 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,55 m	terreno
Abitazione	100,30 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,60 m	primo
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su due piani (terreno e primo) con scala interna centrale di collegamento.

Il pignoramento trascritto in data 22/04/2024 al registro generale n. 3917 e registro particolare n. 2642 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'azienda esecutata risultante dal Catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1988 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 17 90
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17 90 Reddito dominicale € 2,31 Reddito agrario € 1,85

Dal 03/04/2008 al 20/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 17 90
Dal 20/03/2009 al 12/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 17 90
Dal 12/05/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 26/01/2010 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 28/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 09/01/2017 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 17, Part. 17, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 22/02/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 17, Part. 17, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 387,34 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale e attuale.

Il titolare precedente, fino al 22/02/2019, è stato trascritto non correttamente nei dati anagrafici, probabilmente perché il nome della società era troppo lungo e il sistema lo ha ridotto in modo non corretto. I dati relativi al codice fiscale sono però corretti e individuano in modo univoco la corretta proprietà.

Si specifica che a far data dal 09/01/2017 il precedente Comune di San Marcello Pistoiese è stato riunito al Comune di Piteglio diventando Comune di San Marcello Piteglio: variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017, legge regionale 10/06/2016 n. 35.

In data 26/01/2010 sono stati validati rendita e classamento proposti.

In data 28/03/2011 c'è stata una variazione toponomastica dell'indirizzo che da località Lavacchio è diventato Podere Lavacchio.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	17	17	2		A3	4	7,5 vani	171 mq	387,34 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale non riporta al suo interno il sottotetto posto al secondo piano del fabbricato. Sono indicate le scale che vi portano ma non è stato disegnato l'ingombro del vano.

Andrà presentata una nuova planimetria per ampliamento con l'inserimento del locale sottotetto collegato direttamente dal piano primo. Si specifica che il vano in questione ha altezza interna inferiore a 1,50 m anche nel punto più alto quindi, in base all'attuale regolamentazione, la superficie di tale vano non rientrerà nel computo della superficie catastale. In visura quindi la superficie catastale resterà invariata.

Dovendo ripresentare una nuova planimetria si indica anche che andrebbe rappresentato il camino presente nella stanza denominata "soggiorno" e andrebbero anche invertite le destinazioni d'uso "soggiorno" e "cucina", in quanto attualmente la cucina si trova nel vano indicato come soggiorno e viceversa.

Andrebbe anche disegnato lo sguancio in corrispondenza della porta che collega il Bene 1 e il Bene 2 presente nel lato destro dell'attuale soggiorno, accanto al camino. La porta, chiusa a chiave, di fatto collega il vano con la sala ritrovo dell'agriturismo (Bene 2) e probabilmente era funzionale al passaggio di chi gestiva l'agriturismo dalla propria abitazione all'attività senza dover passare dall'esterno.

Si specifica che queste altre piccole variazioni non influiscono catastalmente su classamento o rendita catastale.

La spesa prevista per la realizzazione di una nuova planimetria catastale aggiornata con le variazioni è pari a 1.500 € (comprensivo di spese tecniche per rilievo e aggiornamento della planimetria e di diritti catastali).

Si segnala che nella visura catastale non è annotata la sussistenza della ruralità e quindi ai fini fiscali l'immobile non è sottoposto alle agevolazioni fiscali ai fini dell'IRPEF, ai fini dell'IMU ed in relazione all'imposta sulle successioni e donazioni.

Il Bene porta con sé anche la particella catastale individuata al Foglio di mappa 17, particella 17 sub 1, in quanto bene comune non censibile tra il sub 2 e il sub 3.

I dati catastali della particella 17 sub 2 corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 22/04/2024 al registro generale n. 3917 e registro particolare n. 2642 e riguarda 1/1 di piena

proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'azienda esecutata risultante dal Catasto.

PRECISAZIONI

Per quanto riguarda il serbatoio di deposito del gpl e le linee di collegamento verso le due unità immobiliari si avrà una servitù per destinazione del padre di famiglia in favore dei due fabbricati che potranno avere il diritto di sostare sul terreno di terzi per il rifornimento del gpl e fare manutenzione alle tubazioni di adduzione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo mediocre.

L'immobile risulta non abitato da diverso tempo, il suo essere stato chiuso per diverso tempo ha comportato il deterioramento tipico degli immobili nei quali non circola aria e non si fa manutenzione ordinaria: evidenti segni di umidità di risalita dal terreno e dal terrapieno, distacchi delle tinteggiature di controsoffitti e murature, deterioramento di porzioni dell'intonaco interno, presenza diffusa di ragnatele e di segatura proveniente dalle travi di legno della copertura e dagli architravi lignei delle finestre.

Le finestre esternamente necessitano di manutenzione.

A parte i sanitari del locale a bagno l'immobile risulta privo di qualunque altro tipo di arredo fisso e mobile.

PARTI COMUNI

Risulta a comune, e più dettagliatamente "bene comune non censibile", la particella individuata catastalmente al Foglio 17, particella 17 sub 1.

La particella di fatto rappresenta tutto il resede esterno a prato intorno ai due Beni oggetto di Perizia, di cui appunto è bene in comune.

Al suo interno si trova anche un muro di contenimento in muratura all'interno del quale si trovano i contatori del gas, chiusi da sportello metallico e gli impianti per l'approvvigionamento idrico dalla sorgente.

E' a comune tra i due Beni oggetto di perizia anche il serbatoio di GPL interrato: le spese di manutenzione e la gestione del rifornimento graveranno su entrambi i Beni. I consumi invece sono contabilizzati separatamente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato rurale oggetto della stima è un terratetto con caratteristiche di civile abitazione, di due piani fuori terra, libero sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest con corte a comune su tutti e tre i fronti. L'immobile è di vecchia costruzione, la prima pratica edilizia trovata e relativa a modifiche alla "casa colonica Lavacchio" è del 1947, e una porzione del fabbricato risulta già presente nelle planimetrie del Catasto Leopoldino.

Il fabbricato è realizzato in muratura di pietra, i solai della porzione nord ovest, compresa la struttura della copertura, sono realizzati con strutture lignee, travi e travetti, e scempiato di mezzane per i solai e tavelloni di cotto nella copertura.

La porzione di fabbricato che è attaccato all'altro bene oggetto di stima invece presenta solai in longarine e tavelloni.

La copertura è ricoperta con tegole marsigliesi in laterizio e le gronde in travetti e scempiato di legno.

La superficie muraria esterna della facciata principale è stata lasciata con la muratura a vista in materiali tipici locali e con riquadrature in pietra delle aperture, mentre gli altri due lati sono stati rivestiti con intonaco cementizio.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno con doppio vetro e scuretti interni per l'oscuramento.

Il portone d'ingresso è in legno ed esternamente è protetto da un portellone in legno.

Tutti questi infissi hanno colore marrone-rossastro.

Le porte interne invece sono in legno color ciliegio con solo la maniglia e senza serratura. Fanno eccezione le due porte del bagno e del ripostiglio al primo piano che sono più recenti, sempre in legno, ma con maniglia e serratura in ottone.

Le scale sono rivestite con mattonelle in cemento. Tutto il primo piano ha pavimentazione in listoni di legno ad eccezione del bagno che ha la pavimentazione in mattonelle di ceramica, così come pure il rivestimento verticale, e del ripostiglio e della camera attigua che hanno pavimentazione in mattonelle di cotto. Tutto il piano presenta battiscopa in legno.

Il piano terreno presenta una pavimentazione interamente realizzata in mattonelle di cotto con finto battiscopa dipinto di colore grigio.

La stanza che nella planimetria catastale è indicata come soggiorno ha un controsoffitto in lastre di cartongesso, mentre la stanza indicata come cucina presenta un controsoffitto in tavolato di legno.

Al piano primo la camera che affaccia sul fronte principale lato ovest ha un rivestimento delle pareti verticali in perlinato di legno fino circa a metà dell'altezza della stanza. La camera lato sud invece ha il rivestimento in perlinato di legno a tutta altezza e in più è presente un controsoffitto in tavolato di legno. Attraverso una porta di questa camera si ha l'accesso tramite scala in muratura al sottotetto, non abitabile e con altezze minime (ovunque inferiori a 1,50 m).

La camera sul retro fronte est presenta un controsoffitto in lastre di gesso.

Le tinteggiature delle murature interne sono tutte di colore bianco.

All'interno dell'immobile non è stata trovata la caldaia ma nelle varie stanze vi sono i termosifoni. È presente al primo piano uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nella porzione di terreno vicino all'intero podere è stata installato un serbatoio di deposito GPL interrato a servizio dei due Beni oggetto di stima. Sono state portate anche due linee separate una a servizio del bene 1 e una a servizio del bene 2 oggetto di stima.

L'acqua arriva da una sorgente adiacente alla casa (sorgente Lavacchio).

Al momento del sopralluogo la corrente elettrica non era presente in casa. L'utenza risulta attualmente staccata ma internamente comunque è presente l'impianto elettrico distribuito nelle varie stanze sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente disabitato e libero da persone come verificato in occasione del sopralluogo effettuato. Conferma di questa risultanza è stata data dall'anagrafe di San Marcello Piteglio, in quanto nessuno ha la residenza o il domicilio a Podere Lavacchio, e anche dall'Agenzia delle Entrate in quanto non risultano attivi contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1988 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Massimo	20/12/1988	58411	12112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/01/1990	173	125
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Firenze	02/01/1989	45			
Dal 22/02/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marino Pasquale	22/02/2019	63236	11379
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/03/2019	1936	1268
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta la copia dell'atto,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 31/10/2014

Reg. gen. 6996 - Reg. part. 1131

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Notaio Turchetti Stefania

Data: 29/10/2014

N° repertorio: 19014

N° raccolta: 11194

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 22/04/2024

Reg. gen. 3917 - Reg. part. 2642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per l'ipoteca volontaria e in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 329 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è identificato nella Tavola 4a del Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 come E7, aree agricole produttive silvo pastorali.

Al Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico viene trattata la Disciplina del Territorio Aperto, dall'art. 95 all'art. 108.

Nello specifico il tessuto E7 viene analizzato in dettaglio nell'Articolo 106 delle NTA.

Art. 98 comma 5 - patrimonio edilizio esistente:

"Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento. Qualora l'intervento di trasformazione o recupero preveda il potenziamento, l'estensione o la realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, lo stesso sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini dell'art. 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, fermo restando le limitazioni previste all'art. 41 comma 6 della stessa.

Ai sensi dell'art. 89 comma 3 del P.T.C. la superficie di pertinenza minima da collegare ad edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola è fissata in 600 mq. di terreno. Pertinenze inferiori dovranno essere adeguatamente motivate e giustificate per mancanza di proprietà, resedi storicamente definite o altro;

Il numero massimo delle unità ottenibili con il frazionamento o derivabili da cambio di destinazione d'uso, se finalizzati ad uso abitativo, è determinato dal rapporto tra superficie utile lorda totale ed 80, secondo la formula che segue:

Numero di unità derivabili = S.U.L / 80 (arrotondamento per difetto).

Il completo mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, è consentito esclusivamente salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, nonché se finalizzati a migliorare il grado di utilizzazione degli edifici e renderli maggiormente coerenti con il contesto stesso, mantenendo le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

La variazione di sedime potrà avvenire a tantum, nei limiti individuati da un'unità di intervento fondiaria costituita da particelle catastali di proprietà contigue a quella dell'originale sedime.

Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'originale sedime.

Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi dell'atto abilitativo.

L'estensione massima dell'unità d'intervento fondiaria non potrà superare il risultato della presente formula:

Superficie unità d'intervento fondiario S.U.F mq = SC x 5 (cinque volte il valore della superficie coperta) dove con SC si intende la superficie coperta legittimamente acquisita.

Le aree ed il perimetro così individuati sono esclusivamente funzionali a stabilire i limiti massimi di cambiamento di sedime: è fatta salva la possibilità di accorpamento di tutti gli edifici ricadenti in detta unità d'intervento."

Art. 106 - Aree agricole produttive silvo pastorali E7

"1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:

- con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni rurali;

b) annessi agricoli;

c) allevamenti;

d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR

3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenziale;
- b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;
- c) artigianale di servizio;
- d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;
- e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- a) Manutenzione straordinaria MS;
- b) Restauro e risanamento conservativo RR , RC;
- c) Ristrutturazione edilizia RE1 , RE2, RE3;
- d) Sostituzione edilizia SE;
- e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito ;
- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;
- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;
- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;
- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;
- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;
- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di San Marcello Piteglio:

- Licenza 11/1947 rilasciata il 03/09/1947 per modifica della Casa Colonica "Lavacchio" con trasformazioni e restauri interni, presentata il 28/08/1947 dal proprietario **** Omissis ****;

- DIA 241/1997 presentata il 24/07/1997 da **** Omissis ****, per opere interessanti la globalità dell'unità immobiliare.

- DIA 357/1998 presentata il 11/11/1998 da **** Omissis ****, per installazione deposito GPL interrato a servizio del fabbricato esistente.

- Pratica Edilizia n. 108/2000 presentata in data 27/04/2000 prot. 5036 e successiva concessione edilizia rilasciata il 17/07/2001 n.12. Con prot. 9212 del 26/06/2004 è stata concessa una proroga di 120 giorni per ultimazione dei lavori fino al 15/11/2004. Pratica intestata a **** Omissis **** per ristrutturazione ed ampliamento ai fini agrituristici del fabbricato rurale denominato Podere Lavacchio.

Questa ultima, e più importante, pratica edilizia attualmente risulta mancante nel fascicolo in cui, in base ai registri di archivio, dovrebbe essere conservata, come risulta certificato dalla lettera inviata dal Comune di San Marcello Piteglio in data 29/10/2024 con protocollo n. 20165/2024 che si allega alla presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si specifica che il fabbricato non è gravato da vincoli ad eccezione di quello idrogeologico ed Ambientale ai sensi del Regio Decreto 3267 del 1923.

Risulta poi gravata da vincolo paesaggistico, secondo art. 142 del D.Lgs 42/2004 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua, la porzione più a sud del bene comune non censibile (Foglio 17, particella 17, sub 1).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state riscontrate né sul luogo né in copia nelle pratiche edilizie consultate, ma visto la ristrutturazione relativamente recente possono essere dichiarati conformi secondo la normativa dell'epoca (fine anni novanta).

Copia dell'APE è stata estratta dall'atto di COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE del 2019 e si allega alla presente perizia. L'immobile risulta classificato in classe energetica G.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e il penultimo progetto consultato negli archivi del Comune (DIA 241/1997). In esso sono indicate anche tutte quelle differenze che non sono indicate nella planimetria catastale: camino, porta di collegamento con l'agriturismo. Il sottotetto risulta indicato nelle sezioni della pratica precedente del 1947 con le misure in altezza riscontrate sul luogo.

Quindi urbanisticamente si può dichiarare la conformità alla pratica presentata nel 1997.

Per quanto riguarda la pratica edilizia smarrita dal Comune si può solo supporre che i lavori abbiano riguardato quasi esclusivamente la porzione di fabbricato descritto come Bene 2 visto che non ci sono state variazioni planimetriche riguardanti il presente Bene oggetto di perizia. Il bene 1 probabilmente è stato solo interessato dal frazionamento che di fatto lo ha separato, anche catastalmente, dall'altro bene che è stato trasformato in agriturismo.

Nell'incontro avuto con il tecnico comunale le indicazioni ricevute sono state che in caso di presentazione di nuova pratica edilizia per loro fanno fede le pratiche pregresse e la planimetria catastale in quanto successiva alla realizzazione dei lavori.

Quindi secondo questo principio il Bene 1 può essere dichiarato urbanisticamente conforme.

Bisogna però specificare che l'immobile è a tutti gli effetti un immobile rurale dal punto di vista urbanistico.

Ai fini fiscali l'immobile risulta non rurale in quanto non è presente in visura l'annotazione di ruralità accertata.

Ai fini urbanistici invece è un fabbricato rurale a servizio di terreni agricoli, nel caso specifico un fabbricato abitativo in zona agricola.

A seguito di contatti e di un incontro con il tecnico del Comune di San Marcello Piteglio è stato verificato che il

cambio di destinazione d'uso in questo caso specifico è possibile: il fabbricato non rientra nelle limitazioni dell'art. 81 comma 3 della L.R. 65/2014; non essendoci possibilità di individuare aree di pertinenza esclusiva del fabbricato in luogo della convenzione prevista per legge per attuare il cambio di destinazione devono essere corrisposti specifici oneri (oneri verdi) secondo art. 83 comma 5 L.R. 65/2014; il cambio di destinazione è permesso poi dal Regolamento Urbanistico attuale secondo l'art. 97 comma 5, patrimonio edilizio esistente, e secondo l'art. 106 comma 3 lettera j).

Il fabbricato dovrà quindi essere deruralizzato presentando una pratica di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale soggetta al pagamento degli "oneri verdi" e degli oneri per il costo di costruzione. Nel caso specifico non sarà necessaria una Convenzione con il Comune in quanto il fabbricato non è corredato da terreni agricoli pertinenziali.

La quantificazione degli oneri verdi nel Comune di San Marcello Piteglio sono identificati nelle tabelle del Modulo determinazione contributi 2024 alla voce "Oneri finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico (art. 83 comma 5 L.R.65/2014)" e sono pari a 22,63 euro al metro cubo.

Per il fabbricato in questione la volumetria, calcolata secondo l'art. 23 del Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R, è pari a circa 471 mc e quindi gli oneri da pagare saranno pari a circa 10.700 euro.

Per quanto riguarda il costo di costruzione esso va calcolato in base alle opere necessarie per adattare il fabbricato rurale a civile abitazione. In questo caso l'immobile ha già le caratteristiche necessarie al suo utilizzo residenziale e quindi si ipotizza un costo di costruzione pari a zero.

L'unico lavoro che forse verrebbe richiesto di fare sarebbe il tamponamento a filo interno del muro con un pannello di cartongesso acusticamente isolato della nicchia della porta di collegamento con l'altra unità immobiliare al piano terreno. Si tratta comunque di un lavoro talmente esiguo ed "economico" che la percentuale del suo costo si considera già ricompresa nell'arrotondamento fatto nel calcolo degli oneri "verdi". Nel caso chi si aggiudicasse il Bene volesse variare la distribuzione interna dovrebbe tenere in conto che verranno richiesti, in aggiunta agli "oneri verdi" anche gli oneri del costo di costruzione proporzionali al costo stimato dei lavori secondo il seguente calcolo: importo computo metrico opere di ristrutturazione al 7% (superficie utile residenziale superiore a 160 mq).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio

DESCRIZIONE

Agriturismo a due piani fuori terra, terreno e primo, con accessi alle varie abitazioni dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad abitazione.

Il fabbricato è composto al piano terreno da un alloggio formato da ingresso-soggiorno-cucina, due bagni e due camere e da una parte comune a tutti gli alloggi formata da ampia sala ritrovo, bagno, ripostiglio e accesso alla scala che porta al primo piano. Al piano primo invece si trovano gli altri tre alloggi, tutti con accesso indipendente dalla parte tergale rialzata del fabbricato. tutti e tre gli alloggi sono formati da ingresso-cucina-soggiorno, un bagno e una camera.

L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie.

L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto.

I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita, 1/1 di piena proprietà, corrispondono a quelli indicati nel pignoramento trascritto in data 22/04/2024 al registro generale n. 3917 e registro particolare n. 2642.

CONFINI

Catasto terreni Foglio 17 particella catastale 16 terreno seminativo e a pascolo di proprietà **** Omissis ****, catasto terreni Foglio 17 particella catastale 18 terreno prato e a pascolo di proprietà **** Omissis ****, catasto terreni Foglio 17 particella catastale 22 terreno seminativo e a pascolo di proprietà **** Omissis ****, catasto fabbricati foglio 17 particella catastale 17 sub 2 di proprietà **** Omissis ****, resede a comune indicato al catasto fabbricati foglio 17 particella catastale 17 sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,20 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	0,00 m	primo
Abitazione	83,30 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,60 m	terreno
parti comuni	71,60 mq	84,00 mq	0,50	42,00 mq	0,00 m	terreno
Portico	19,80 mq	22,50 mq	0,35	7,87 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				332,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				332,87 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su due piani (terreno e primo) con scala laterale di collegamento.

Il pignoramento trascritto in data 22/04/2024 al registro generale n. 3917 e registro particolare n. 2642 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'azienda esecutata risultante dal Catasto.

Il Bene n. 2 oggetto di Perizia è di fatto già naturalmente diviso in quattro appartamenti distinti ed autonomi, più una porzione interna di edificio a comune, funzionale all'utilizzo dell'intero fabbricato a fini agrituristici.

La loro suddivisione catastale autonoma in unità abitative residenziali e conseguente frazionamento urbanistico potrebbe essere possibile salvo però una verifica puntuale dei parametri che influiscono sull'abitabilità e previo pagamento di oneri comunali per cambio di destinazione d'uso da funzione agricola a funzione residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1988 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 17 90
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17 90 Reddito dominicale € 2,31 Reddito agrario € 1,85
Dal 03/04/2008 al 20/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 17 90
Dal 20/03/2009 al 12/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 17 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 17 90
Dal 12/05/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.134,00 Piano T-1
Dal 26/01/2010 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.134,00 Piano T-1
Dal 28/03/2011 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.134,00 Piano T-1
Dal 09/01/2017 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 17, Part. 17, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.134,00 Piano T-1
Dal 22/02/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 17, Part. 17, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.134,00 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale e attuale.

Il titolare precedente, fino al 22/02/2019, è stato trascritto non correttamente nei dati anagrafici, probabilmente perché il nome della società era troppo lungo e il sistema lo ha ridotto in modo non corretto. I dati relativi al codice fiscale sono però corretti e individuano in modo univoco la corretta proprietà.

Si specifica che a far data dal 09/01/2017 il precedente Comune di San Marcello Pistoiese è stato riunito al Comune di Piteglio diventando Comune di San Marcello Piteglio: variazione territoriale del 01/01/2017 in atti

dal 09/01/2017, legge regionale 10/06/2016 n. 35.

In data 26/01/2010 sono stati validati rendita e classamento proposti.

In data 28/03/2011 c'è stata una variazione toponomastica dell'indirizzo che da località Lavacchio è diventato Podere Lavacchio.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	17	17	3		D10				3134 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

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

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi. Ci sono solo alcune piccole differenze che però non comportano il dover redigere una planimetria catastale aggiornata in quanto non influiscono sul classamento o sulla rendita catastale:

- la nicchia presente nella camera in basso a sinistra al primo piano in realtà non è presente;
- andrebbe riportato in planimetria il vano porta che dalla sala ritrovo al piano terreno porta al Bene 1;
- nell'appartamento centrale al primo piano la cucina è stata realizzata nella stanza indicata come soggiorno, quindi la corretta indicazione sarebbe cucina-soggiorno-pranzo per tutto il primo vano che si trova varcata la soglia.

Il Bene porta con sé anche la particella catastale individuata al Foglio di mappa 17, particella 17 sub 1, in quanto bene comune non censibile tra il sub 2 e il sub 3.

I dati catastali della particella 17 sub 3 corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 22/04/2024 al registro generale n. 3917 e registro particolare n. 2642 e riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'azienda esecutata risultante dal Catasto.

PRECISAZIONI

Per quanto riguarda il serbatoio di deposito del gpl e le linee di collegamento verso le due unità immobiliari si avrà una servitù per destinazione del padre di famiglia in favore dei due fabbricati che potranno avere il diritto

di sostare sul terreno di terzi per il rifornimento del gpl e fare manutenzione alle tubazioni di adduzione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta realizzato con materiali di buona qualità e con attenzione a diversi dettagli.

L'immobile è in uno stato conservativo buono.

L'immobile risulta non utilizzato da diverso tempo e il suo essere stato chiuso per diverso tempo ha comportato il deterioramento tipico degli immobili nei quali non circola aria e non si fa manutenzione ordinaria:

- evidenti segni di umidità di risalita dal terreno e dal terrapieno nel lato nord-est al piano terreno e al piano primo in corrispondenza degli sguanci murari delle finestre delle porzioni di facciata più esposte alle intemperie; l'umidità in certi punti ha iniziato a deteriorare la tinta e l'intonaco sottostante.
- Segni di infiltrazione d'acqua da alcune finestre nelle quali la prolungata chiusura ha deteriorato le guarnizioni a tenuta delle ante.
- Presenza di segatura proveniente dalle travi di legno della copertura.
- Infiltrazioni di acqua dalla porta del primo appartamento al piano primo proveniente dal marciapiede che porta ai vari alloggi. Nello stesso alloggio ci sono segni di umidità consistente lungo la canna fumaria del camino.
- Il marciapiede inizia ad essere invaso da erba e vegetazione varia.
- Si segnala inoltre che quasi tutte le finestre esternamente risultano avere il legno "secco", la mano di protettivo è saltata lasciando esposto il legno che sta iniziando a deteriorarsi. Avrebbero bisogno di manutenzione ordinaria da parte di un falegname.

PARTI COMUNI

Risulta a comune, e più dettagliatamente "bene comune non censibile", la particella individuata catastalmente al Foglio 17, particella 17 sub 1.

La particella di fatto rappresenta tutto il resede esterno a prato intorno ai due Beni oggetto di Perizia, di cui appunto è bene in comune.

Al suo interno si trova anche un muro di contenimento in muratura all'interno del quale si trovano i contatori del gas, chiusi da sportello metallico e gli impianti per l'approvvigionamento idrico dalla sorgente.

E' a comune tra i due Beni oggetto di perizia anche il serbatoio di GPL interrato: le spese di manutenzione e la gestione del rifornimento graveranno su entrambi i Beni. I consumi invece sono contabilizzati separatamente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto della stima è un agriturismo composto da quattro appartamenti autonomi e da alcuni spazi al piano terreno comuni a tutta la struttura.

L'immobile ha caratteristiche di civile abitazione, ha due piani fuori terra ed è libero sui lati Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con corte a comune su tutti e tre i fronti. Sul retro dell'edificio al piano terreno si trova un lungo vano aperto con funzione di scannafosso, al piano primo lo scannafosso è coperto con un solaio che funge da marciapiede di accesso ai tre appartamenti presenti a quel piano.

L'immobile è di vecchia costruzione, la prima pratica edilizia trovata e relativa a modifiche alla "casa colonica Lavacchio" è del 1947, e una porzione del fabbricato risulta già presente nelle planimetrie del Catasto Leopoldino.

Il fabbricato è realizzato in muratura di pietra, i solai della porzione nord ovest, compresa la struttura della copertura, sono realizzati con strutture lignee, travi e travetti, e scempiato di mezzane per i solai e scempiato di legno nella copertura.

La copertura è ricoperta con tegole marsigliesi in laterizio e le gronde in travetti e scempiato di legno.

La superficie muraria esterna delle facciate è stata lasciata con la muratura a vista in materiali tipici locali e con riquadrature in pietra delle aperture, mentre il corpo centrale di collegamento con il Bene 1 è stato rivestito con intonaco pitturato di colore giallo chiaro.

Il marciapiede presente al primo piano, dal quale si accede ai vari appartamenti è rivestito in mattonelle di cotto.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno con doppio vetro a tenuta e scuretti interni per l'oscuramento.

Le varie porte esterne di ingresso agli appartamenti e alla zona comune sono in legno di castagno con la parte inferiore piena e la parte superiore con riquadri vetriati.

Le porte interne invece sono in legno color ciliegio con maniglie e serrature in ottone.

Le varie scale sono rivestite in pietra serena.

La pavimentazione è interamente in mattonelle rettangolari di cotto con battiscopa abbinato sempre in cotto. I bagni invece sono rivestiti in mattonelle di ceramica quadrate di colore blue per il pavimento e grigio nella parete verticali.

I sanitari dei bagni sono di buona qualità, i piani di appoggio dei lavabi sono realizzati in marmo bianco così come pure i piani della cucina e diversi piani dei mobili e dei tavolini.

Tutte le cucine presenti nei vari appartamenti presentano arredamento su misura, realizzato in legno, con la presenza di lavelli, piani cottura e cappe di aspirazione fumi.

I soffitti sia del piano terreno che del primo piano hanno a vista la struttura lignea che compone i solai.

Le pareti interne sono intonacate e sono state pitturate di colore bianco.

Le varie stanze sono corredate da termosifoni di colore bianco e da termoarredi bianchi nei bagni. Tutto l'impianto di riscaldamento è alimentato da varie caldaie murali a condensazione alimentate a gpl. Le caldaie producono anche l'acqua calda sanitaria.

Nella porzione di terreno vicino all'intero podere è stata installato un serbatoio di deposito GPL interrato a servizio dei due Beni oggetto di stima. Sono state portate anche due linee separate una a servizio del bene 1 e una a servizio del bene 2 oggetto di stima.

L'acqua arriva da una sorgente adiacente alla casa (sorgente Lavacchio).

Al momento del sopralluogo la corrente elettrica non era presente in casa. L'utenza risulta attualmente staccata ma internamente comunque è presente l'impianto elettrico distribuito nelle varie stanze sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente disabitato e libero da persone come verificato in occasione del sopralluogo effettuato. Conferma di questa risultanza è stata data dall'anagrafe di San Marcello Piteglio, in quanto nessuno ha la residenza o il domicilio a Podere Lavacchio, e anche dall'Agenzia delle Entrate in quanto non risultano attivi contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1988 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Massimo	20/12/1988	58411	12112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/01/1990	173	125
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Firenze	02/01/1989	45			
Dal 22/02/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marino Pasquale	22/02/2019	63236	11379
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/03/2019	1936	1268
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta la copia dell'atto,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 31/10/2014

Reg. gen. 6996 - Reg. part. 1131

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Notaio Turchetti Stefania

Data: 29/10/2014

N° repertorio: 19014

N° raccolta: 11194

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 22/04/2024

Reg. gen. 3917 - Reg. part. 2642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per l'ipoteca volontaria e in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 329 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è identificato nella Tavola 4a del Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 come E7, aree agricole produttive silvo pastorali.

Al Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico viene trattata la Disciplina del Territorio Aperto, dall'art. 95 all'art. 108.

Nello specifico il tessuto E7 viene analizzato in dettaglio nell'Articolo 106 delle NTA.

Art. 98 comma 5 - patrimonio edilizio esistente:

"Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento. Qualora l'intervento di trasformazione o recupero preveda il potenziamento, l'estensione o la realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, lo stesso sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini dell'art. 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, fermo restando le limitazioni previste all'art. 41 comma 6 della stessa.

Ai sensi dell'art. 89 comma 3 del P.T.C. la superficie di pertinenza minima da collegare ad edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola è fissata in 600 mq. di terreno. Pertinenze inferiori dovranno essere adeguatamente motivate e giustificate per mancanza di proprietà, resedi storicamente definite o altro;

Il numero massimo delle unità ottenibili con il frazionamento o derivabili da cambio di destinazione d'uso, se finalizzati ad uso abitativo, è determinato dal rapporto tra superficie utile lorda totale ed 80, secondo la formula che segue:

Numero di unità derivabili = S.U.L / 80 (arrotondamento per difetto).

Il completo mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, è consentito esclusivamente salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, nonché se finalizzati a migliorare il grado di utilizzazione degli edifici e renderli maggiormente coerenti con il contesto stesso, mantenendo le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

La variazione di sedime potrà avvenire a tantum, nei limiti individuati da un'unità di intervento fondiaria costituita da particelle catastali di proprietà contigue a quella dell'originale sedime.

Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'originale sedime.

Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi dell'atto abilitativo.

L'estensione massima dell'unità d'intervento fondiaria non potrà superare il risultato della presente formula:

Superficie unità d'intervento fondiario S.U.F mq = SC x 5 (cinque volte il valore della superficie coperta) dove con SC si intende la superficie coperta legittimamente acquisita.

Le aree ed il perimetro così individuati sono esclusivamente funzionali a stabilire i limiti massimi di cambiamento di sedime: è fatta salva la possibilità di accorpamento di tutti gli edifici ricadenti in detta unità d'intervento."

Art. 106 - Aree agricole produttive silvo pastorali E7

"1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:

- con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni rurali;

b) annessi agricoli;

c) allevamenti;

d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR

3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenziale;
- b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;
- c) artigianale di servizio;
- d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;
- e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- a) Manutenzione straordinaria MS;
- b) Restauro e risanamento conservativo RR , RC;
- c) Ristrutturazione edilizia RE1 , RE2, RE3;
- d) Sostituzione edilizia SE;
- e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito ;
- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;
- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;
- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;
- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;
- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;
- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di San Marcello Piteglio:

- Licenza 11/1947 rilasciata il 03/09/1947 per modifica della Casa Colonica "Lavacchio" con trasformazioni e restauri interni, presentata il 28/08/1947 dal proprietario **** Omissis ****;

- DIA 241/1997 presentata il 24/07/1997 da **** Omissis ****, per opere interessanti la globalità dell'unità immobiliare.

- DIA 357/1998 presentata il 11/11/1998 da **** Omissis ****, per installazione deposito GPL interrato a servizio del fabbricato esistente.

- Pratica Edilizia n. 108/2000 presentata in data 27/04/2000 prot. 5036 e successiva concessione edilizia rilasciata il 17/07/2001 n.12. Con prot. 9212 del 26/06/2004 è stata concessa una proroga di 120 giorni per ultimazione dei lavori fino al 15/11/2004. Pratica intestata a **** Omissis **** per ristrutturazione ed ampliamento ai fini agrituristici del fabbricato rurale denominato Podere Lavacchio.

Questa ultima, e più importante, pratica edilizia attualmente risulta mancante nel fascicolo in cui, in base ai registri di archivio, dovrebbe essere conservata, come risulta certificato dalla lettera inviata dal Comune di San Marcello Piteglio in data 29/10/2024 con protocollo n. 20165/2024 che si allega alla presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si specifica che il fabbricato non è gravato da vincoli ad eccezione di quello idrogeologico ed Ambientale ai sensi del Regio Decreto 3267 del 1923.

Risulta poi gravata da vincolo paesaggistico, secondo art. 142 del D.Lgs 42/2004 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua, la porzione più a sud del bene comune non censibile (Foglio 17, particella 17, sub 1).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state riscontrate né sul luogo né in copia nelle pratiche edilizie consultate, ma visto la ristrutturazione recente possono essere dichiarati conformi secondo la normativa dell'epoca (2000).

Copia dell'APE è stata estratta dall'atto di COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE del 2019 e si allega alla presente perizia. L'immobile risulta classificato in classe energetica G.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica considerando l'irreperibilità della pratica edilizia con la quale l'immobile è stato trasformato in agriturismo non si può dare un giudizio univoco e certo.

Nell'incontro avuto con il tecnico comunale le indicazioni ricevute sono state che in caso di presentazione di nuova pratica edilizia per loro fanno fede le pratiche pregresse e la planimetria catastale in quanto successiva alla realizzazione dei lavori.

Basandosi sulla consistenza della porzione di fabbricato oggetto di stima riportata nelle pratiche del 1947 e del 1997 posso affermare che la delimitazione esterna attuale del fabbricato corrisponde a quella rappresentata nella pratica edilizia del 1997 così come le partiture portanti interne. Per quanto invece riguarda il rispetto dei parametri igienico-sanitari e distributivi interni non può essere dato un giudizio di merito.

Per quanto riguarda la planimetria catastale presentata nel maggio 2009 si può dichiarare che essa rispecchia la distribuzione interna attuale e che sono state riscontrate piccole differenze di misurazioni interne ma che potrebbero essere spiegate con il fatto che le misure in planimetria catastale sono verificabili solo in scala 1:200 e quindi l'errore strumentale risulta particolarmente sensibile.

Considerando che il Comune per questa pratica edilizia ha rilasciato una Concessione (n. 12 del 17/07/2001) e quindi che non si trattava di una pratica di semplice deposito ma di una pratica sottoposta a controllo formale comunale, considerando l'irreperibilità dell'ultima pratica edilizia e l'impossibilità di effettuare una verifica puntuale si può supporre che il fabbricato risulti conforme con quanto concesso dal Comune.

Mentre per il Bene 1 la deruralizzazione pare l'unica possibilità reale per poter immettere nel mercato delle

compravendite l'immobile, per questo Bene, agriturismo, si può valutare un interesse da parte di un soggetto imprenditore agricolo, anche associato con altri imprenditore del settore, e quindi valutare l'immobile nella sua destinazione attuale senza prevedere l'obbligatorietà del cambio di destinazione d'uso.

Si specifica però che, come per il Bene 1, anche questo fabbricato potrà essere deruralizzato presentando una pratica di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale soggetta al pagamento degli "oneri verdi" e degli oneri per il costo di costruzione.

Ai fini fiscali e ai fini urbanistici l'immobile risulta fabbricato a servizio di terreni agricoli, nel caso specifico un fabbricato ad uso agrituristico.

A seguito di contatti e di un incontro con il tecnico del Comune di San Marcello Piteglio è stato verificato che il cambio di destinazione d'uso in questo caso specifico sarebbe possibile: il fabbricato non rientra nelle limitazioni dell'art. 81 comma 3 della L.R. 65/2014; non essendoci possibilità di individuare aree di pertinenza esclusiva del fabbricato in luogo della convenzione prevista per legge per attuare il cambio di destinazione devono essere corrisposti specifici oneri (oneri verdi) secondo art. 83 comma 5 L.R. 65/2014; il cambio di destinazione è permesso poi dal Regolamento Urbanistico attuale secondo l'art. 97 comma 5, patrimonio edilizio esistente, e secondo l'art. 106 comma 3 lettera j).

Il fabbricato potrebbe quindi essere deruralizzato presentando una pratica di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale soggetta al pagamento degli "oneri verdi" e degli oneri per il costo di costruzione. Nel caso specifico non sarà necessaria una Convenzione con il Comune in quanto il fabbricato non è corredato da terreni agricoli pertinentiali.

La quantificazione degli oneri verdi nel Comune di San Marcello Piteglio sono identificati nelle tabelle del Modulo determinazione contributi 2024 alla voce "Oneri finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico (art. 83 comma 5 L.R.65/2014)" e sono pari a 22,63 euro al metro cubo.

Per il fabbricato in questione la volumetria calcolata secondo l'art. 23 del Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R è pari a circa 1.105 mc e quindi gli oneri da pagare sarebbero pari a circa 25.000 euro.

Per quanto riguarda il costo di costruzione esso va calcolato in base alle opere necessarie per adattare il fabbricato rurale a civile abitazione. Sarebbero quindi da valutare le varie possibilità distributive interne, verificare che la divisione in quattro appartamenti attuale verifichi i requisiti di abitabilità richiesti dalla destinazione residenziale. Una volta decisi i lavori da eseguire andrà stilato un computo metrico e del valore del computo considerare il 7% come oneri legati al costo di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

Per lo scopo della stima, per la natura dei beni in esame e la loro localizzazione territoriale, il procedimento di stima più ancorato alla realtà di mercato e qui applicabile appare il procedimento per valori unitari di riferimento.

La ricerca di mercato ha permesso di acquisire prezzi di compravendita che, con i rispettivi parametri tecnici, hanno consentito di individuare i valori unitari medi dei fabbricati componenti i due lotti.

Per quanto sopra esposto, l'analisi di mercato si è orientata verso i prezzi pagati in tempi recenti per fabbricati abitativi rurali e/o di civile abitazione.

A tale scopo sono stati analizzati contratti di compravendita nel mercato di riferimento di Lizzano Pistoiese, Vizzaneta, Spignana in quanto appartenenti al Comune di San Marcello Pistoiese e rientranti nella zona limitrofa a quella di appartenenza dei beni oggetto di perizia.

Nonostante il territorio risulti particolarmente distante dai servizi essenziali, circostanza questa che di solito richiama meno interesse verso la vendita, sono state comunque individuate diverse compravendite negli ultimi anni. È stato deciso di prendere in considerazione immobili che per caratteristiche manutentive, di localizzazione e di consistenza fossero più simili ai beni da stimare.

Per valutare entrambi i Beni sono stati presi in considerazione compravendite di fabbricati residenziali perché non sono state individuate compravendite di immobili ad uso rurale né abitativo né agrituristico.

Per le possibilità di utilizzazione e trasformazione concesse dagli strumenti urbanistici, la ricerca di immobili ad uso residenziale risulta congrua con quanto in realtà sono già dal punto di vista distributivo o potrebbero diventare entrambi i fabbricati oggetto di stima. Nella realtà il Bene 1 è già ad uso abitativo anche se con destinazione rurale e il Bene 2 ha caratteristiche di uso sovrapponibili all'abitativo essendo composto da quattro piccoli appartamenti utilizzati come alloggio turistico.

Ovviamente il valore unitario individuato andrà deprezzato tenendo in conto la peculiare destinazione urbanistica che riduce la fascia dei potenziali acquirenti, l'ubicazione e la raggiungibilità del compendio e lo stato manutentivo.

Il fabbricato oggetto di stima è unico ed è stato edificato nello stesso momento ma attualmente è formato da due unità immobiliari distinte e funzionalmente indipendenti l'una dall'altra.

Si è quindi ritenuto giusto prevedere due Lotti di vendita separati invece che un unico Lotto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2
Terratetto rurale ad uso abitativo a tre piani fuori terra, terreno, primo e secondo, con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad agriturismo. Il fabbricato è composto al

piano terreno da ingresso, cucina e soggiorno. Tramite scala interna centrale si accede al primo piano composto da quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Tramite scala in muratura si accede al sottotetto non abitabile che forma però il secondo piano. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.363,00

A seguito delle verifiche per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono stati individuati tre immobili con caratteristiche costruttive simili, localizzati in zone vicine e venduti due nel 2022 ed uno nel 2024, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il primo fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 08/06/2022, reg. gen. 5789 e reg. part. 3988 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto nella frazione di Lizzano Pistoiese, piccolo paese a circa un chilometro di distanza in linea d'aria dal Podere Lavacchio: si tratta di un fabbricato a uso abitativo elevato su due piani fuori terra, libero su tre lati, composto al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio e bagno-w.c. e al piano primo da disimpegno, due camere e terrazzo, corredato da corte al piano terra su due lati.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e da allora non risulta alcuna pratica edilizia presentata ad eccezione del rilascio di una concessione in sanatoria del 2005. È stato venduto senza agibilità, in classe energetica G e con esplicita dichiarazione di impianti non a norma con la clausola che i costi di adeguamento sarebbero stati a carico dell'acquirente. Risulta classificato catastalmente come A4 (Abitazione di tipo popolare) e il prezzo di compravendita è stato di 26.500,00 € per una superficie lorda catastale di 71 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 373 €/mq.

Considerando che l'immobile necessitava di lavori di ammodernamento, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima, a questo prezzo unitario va aggiunto il prezzo al mq di lavori di ammodernamento e messa a norma degli impianti necessari per renderlo in buono stato di manutenzione che, in questo caso, si stima in circa 300 €/mq. Si ottiene quindi un prezzo unitario di confronto di 673 €/mq.

Il secondo fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 28/09/2022, reg. gen. 9900 e reg. part. 6577 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto nella frazione di Lancisa, piccolo borgo a circa due chilometri di distanza in linea d'aria dal Podere Lavacchio:

si tratta di un appartamento per civile abitazione distribuito su più livelli e composto, al piano seminterrato da locali accessori destinati a cantina; al piano terra, da altri locali accessori con accessi tra di loro indipendenti destinati a locale di sgombero e cantina con antistante portico; al piano primo, da locali destinati a civile abitazione, ai quali si accede attraversando una corte, e cioè da quattro vani compresa la cucina oltre a bagno w.c. con antistante piccolo disimpegno.

L'immobile risulta edificato prima dell'anno 1942 e da allora sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria nel 1996. È stato venduto senza agibilità, in classe energetica G e con impianti a norma per l'epoca di realizzazione. Risulta classificato catastalmente come A4 (Abitazione di tipo popolare) e il prezzo di compravendita è stato di 25.000,00 € per una superficie lorda catastale di 105 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 238 €/mq.

Considerando che l'immobile necessitava di lavori di ammodernamento, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima a questo prezzo unitario va aggiunto il prezzo al mq di lavori di ammodernamento, con conseguente sistemazione anche degli impianti, necessari per renderlo in buono stato di manutenzione che, anche in questo caso, si stima in circa 300 €/mq. Si

ASTE GIUDIZIARIE

ottiene quindi un prezzo unitario di confronto di 538 €/mq.

Il terzo fabbricato venduto nel 2024 (contratto trascritto il 23/04/2024, reg. gen. 3955 e reg. part. 2670 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto nella frazione di Lancisa, piccolo borgo a circa due chilometri di distanza in linea d'aria dal Podere Lavacchio: si tratta di un fabbricato per civile abitazione privo di impianti tecnologici su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico, disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere e disimpegno; corredato da resede esclusivo antistante l'ingresso, sul quale insiste un piccolo deposito, consistente in un unico vano.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e da allora sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria al tetto e trasformazione di porta in finestra nel 1975 e nel 2024 è stata presentata una SCIA in sanatoria per sistemare le difformità riscontrate. È stato venduto senza agibilità, in classe energetica G e senza impianti. Risulta classificato catastalmente come A3 (Abitazione di tipo economico) e il prezzo di compravendita è stato di 28.000,00 € per una superficie lorda catastale di 133 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 211 €/mq.

Considerando che l'immobile necessitava di lavori di ammodernamento compresa la completa realizzazione degli impianti, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima a questo prezzo unitario va aggiunto il prezzo al mq di lavori di ammodernamento e realizzazione degli impianti, necessari per renderlo in buono stato di manutenzione che, in questo caso, si stima in circa 500 €/mq. Si ottiene quindi un prezzo unitario di confronto di 711 €/mq.

Dal confronto e dalla media con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore medio unitario di circa 641 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (San Marcello, zona rurale a nord del territorio comunale) del Comune di San Marcello Piteglio e per abitazioni di tipo economico e fascia media, come quella oggetto di stima, individua come quotazione un minimo di 594 €/mq e un massimo di 694 €/mq, con un valore medio di 644 €/mq.

La quotazione nel suo valore medio corrisponde con il valore di 641 €/mq ottenuto dal confronto con le recenti compravendite, quindi si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di immobili abitativi di vecchia costruzione di tipo economico e in un buono stato manutentivo di 641 €/mq.

Come ultima ulteriore verifica è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Ne sono stati individuati tre con metrature leggermente inferiori a quella del bene oggetto di perizia e posti nei paraggi.

Il primo riguarda la vendita di due appartamenti, uno al primo piano e uno al secondo composti da cucina, due camere matrimoniali, salotto bagno e ripostiglio. Uno è dotato di ampio terrazzo ed entrambi hanno una cantina e un piccolo appezzamento di terreno. In buono stato di manutenzione.

Si trovano nel paese di Lizzano a circa un chilometro di distanza dall'immobile oggetto di perizia. Sono in vendita a 80.000 € (Idealista.it cod. annuncio 23646355) per una superficie totale indicata di 100 mq, quindi si ottiene un prezzo di 800 €/mq.

Il secondo riguarda una villetta a schiera di due piani composto da 6 vani e due bagni più un appezzamento di terreno e una cantina. In buono stato manutentivo, con riscaldamento autonomo e con attestato di prestazione energetica con classe di appartenenza G. Si trova nel paese di Lizzano a circa un chilometro di distanza dall'immobile oggetto di perizia.

È in vendita a 85.000 € (Idealista.it cod. annuncio 29834845) per una superficie totale indicata di 120 mq, quindi si ottiene un prezzo di 708 €/mq.

Il terzo è un'abitazione rustica su due piani composta al piano terreno da ingresso da piccola corte esclusiva su sala, cucina abitabile, bagno, ripostiglio sotto scala e seconda uscita laterale; al primo piano due camere matrimoniali con bagno con doccia; il piano secondo è mansardato e ha un'ulteriore camera con bagno. In buono stato di manutenzione e con riscaldamento autonomo. Si trova in frazione Pratale poco sotto il paese di Lizzano a circa due chilometri di distanza dall'immobile oggetto di perizia.

È in vendita a 79.000 € (Idealista.it cod. annuncio Pratale Pet, immobiliare Ioverno) per una superficie totale indicata di 120 mq, quindi si ottiene un prezzo di 658 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 10% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 720 €/mq per il primo immobile (cod. annuncio 23646355), 637 €/mq per il secondo immobile (cod. annuncio 29834845) e 592 €/mq per il terzo (annuncio Pratale Pet).

Anche in questo caso il valore medio, 650 €/mq, rispecchia esattamente i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare.

Il valore di stima così ottenuto, 641 €/mq, riguarda fabbricati in buono stato di manutenzione mentre il Bene in oggetto ha uno stato manutentivo mediocre.

Si ritiene quindi opportuno operare un deprezzamento dovuto allo stato manutentivo e conservativo mediocre oltre a degli abbattimenti dovuti alla peculiare destinazione urbanistica (fabbricato rurale ad uso abitativo), all'ubicazione e alla raggiungibilità del fabbricato che riducono la fascia dei potenziali acquirenti e di conseguenza il suo valore di mercato.

Al valore unitario individuato vengono applicate quindi le seguenti percentuali di abbattimento:

20% per il mediocre stato manutentivo e conservativo, 10% per la destinazione urbanistica agricola/rurale (corrispondente praticamente al prezzo degli oneri verdi che sarebbero da pagare per la deruralizzazione e che giustifica il fatto di aver considerato per i confronti dei prezzi unitari immobili ad uso residenziale), 10% per la localizzazione completamente decentrata da qualsiasi frazione o paese circostante, in una posizione svantaggiata del Comune di San Marcello Piteglio senza servizi nelle vicinanze e senza mezzi pubblici seppur molto gradevole dal punto di vista naturalistico, 5% per l'accesso difficoltoso nell'ultima porzione di strada sterrata, circa 1 km di strada che dal Podere Lamaccia porta al Podere Lavacchio e che risulta di difficile percorribilità con una normale automobile a causa delle più o meno profonde buche createsi nel tempo con il non utilizzo continuativo della strada e in mancanza di una sua manutenzione.

Il valore unitario finale risulta quindi pari a 352,55 €/mq, arrotondato a 353 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO (171 mq x 353 €/mq) = 60.363 €.

A questa cifra vanno però sottratti i costi di regolarizzazione catastale così come calcolati nel paragrafo "Dati catastali" e che ammontano a 1.500 €.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in località Podere Lavacchio nel Comune di San Marcello Piteglio (Pistoia) è il seguente: Fabbricato rurale ad uso abitativo di mq. lordi commerciali 171: € 60.363 - € 1.500 = 58.863 € (valore di stima detratte le spese da sostenere)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2	171,00 mq	353,00 €/mq	€ 60.363,00	100,00%	€ 60.363,00

Valore di stima:	€ 60.363,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 60.363,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione catastale	1500,00	€
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.976,70

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una diminuzione di valore di mercato del 10% per la Stima a Valore d'Asta. Deprezzamento da applicare sull'importo già ridotto del costo di regolarizzazione catastale.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio

Agriturismo a due piani fuori terra, terreno e primo, con accessi alle varie abitazioni dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad abitazione. Il fabbricato è composto al piano terreno da un alloggio formato da ingresso-soggiorno-cucina, due bagni e due camere e da una parte comune a tutti gli alloggi formata da ampia sala ritrovo, bagno, ripostiglio e accesso alla scala che porta al primo piano. Al piano primo invece si trovano gli altri tre alloggi, tutti con accesso indipendente dalla parte tergo rialzata del fabbricato. tutti e tre gli alloggi sono formati da ingresso-cucina-soggiorno, un bagno e una camera. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 3, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 166.435,00

Per lo scopo della stima, per la natura dei beni in esame e la loro localizzazione territoriale, il

procedimento di stima più ancorato alla realtà di mercato e qui applicabile appare il procedimento per valori unitari di riferimento.

La ricerca di mercato ha permesso di acquisire prezzi di compravendita che, con i rispettivi parametri tecnici, hanno consentito di individuare i valori unitari medi dei fabbricati componenti i due lotti.

Per quanto sopra esposto, l'analisi di mercato si è orientata verso i prezzi pagati in tempi recenti per fabbricati abitativi rurali e/o di civile abitazione.

A tale scopo sono stati analizzati contratti di compravendita nel mercato di riferimento di Lizzano Pistoiese, Vizzaneta, Spignana in quanto appartenenti al Comune di San Marcello Pistoiese e rientranti nella zona limitrofa a quella di appartenenza dei beni oggetto di perizia.

Nonostante il territorio risulta particolarmente distante dai servizi essenziali, circostanza questa che di solito richiama meno interesse verso la vendita, sono state comunque individuate diverse compravendite negli ultimi anni. È stato deciso di prendere in considerazione immobili che per caratteristiche manutentive, di localizzazione e di consistenza fossero più simili ai beni da stimare.

Per valutare entrambi i Beni sono stati presi in considerazione compravendite di fabbricati residenziali perché non sono state individuate compravendite di immobili ad uso rurale né abitativo né agrituristico.

Per le possibilità di utilizzazione e trasformazione concesse dagli strumenti urbanistici, la ricerca di immobili ad uso residenziale risulta congrua con quanto in realtà sono già attualmente o potrebbero diventare entrambi i fabbricati oggetto di stima. Nella realtà il Bene 1 è già ad uso abitativo anche se con destinazione rurale e il Bene 2 ha caratteristiche di uso sovrapponibili all'abitativo essendo composto da quattro piccoli appartamenti utilizzati come alloggio turistico.

Ovviamente il valore unitario individuato andrà deprezzato tenendo in conto la peculiare destinazione urbanistica che riduce la fascia dei potenziali acquirenti, l'ubicazione e la raggiungibilità del compendio e lo stato manutentivo.

A seguito delle verifiche per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono stati individuati tre immobili con caratteristiche costruttive simili, localizzati in zone vicine e venduti due nel 2022 ed uno nel 2024, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il primo fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 08/06/2022, reg. gen. 5789 e reg. part. 3988 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto nella frazione di Lizzano Pistoiese, piccolo paese a circa un chilometro di distanza in linea d'aria dal Podere Lavacchio: si tratta di un fabbricato a uso abitativo elevato su due piani fuori terra, libero su tre lati, composto al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio e bagno-w.c. e al piano primo da disimpegno, due camere e terrazzo, corredato da corte al piano terra su due lati.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e da allora non risulta alcuna pratica edilizia presentata ad eccezione del rilascio di una concessione in sanatoria del 2005. È stato venduto senza agibilità, in classe energetica G e con esplicita dichiarazione di impianti non a norma con la clausola che i costi di adeguamento sarebbero stati a carico dell'acquirente. Risulta classificato catastalmente come A4 (Abitazione di tipo popolare) e il prezzo di compravendita è stato di 26.500,00 € per una superficie lorda catastale di 71 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 373 €/mq.

Considerando che l'immobile necessitava di lavori di ammodernamento, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima a questo prezzo unitario va aggiunto il prezzo al mq di lavori di ammodernamento e messa a norma degli impianti necessari per renderlo in buono stato di manutenzione che, in questo caso, si stima in circa 300 €/mq. Si ottiene quindi un prezzo unitario di confronto di 673 €/mq.

Il secondo fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 28/09/2022, reg. gen. 9900 e reg. part. 6577 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto nella frazione di Lancisa, piccolo borgo a circa due chilometri di distanza in linea d'aria dal Podere Lavacchio:

si tratta di un appartamento per civile abitazione distribuito su più livelli e composto, al piano seminterrato da locali accessori destinati a cantina; al piano terra, da altri locali accessori con accessi tra di loro indipendenti destinati a locale di sgombero e cantina con antistante portico; al piano primo, da locali destinati a civile abitazione, ai quali si accede attraversando una corte, e cioè da quattro vani compresa la cucina oltre a bagno w.c. con antistante piccolo disimpegno.

L'immobile risulta edificato prima dell'anno 1942 e da allora sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria nel 1996. È stato venduto senza agibilità, in classe energetica G e con impianti a norma per l'epoca di realizzazione. Risulta classificato catastalmente come A4 (Abitazione di tipo popolare) e il prezzo di compravendita è stato di 25.000,00 € per una superficie lorda catastale di 105 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 238 €/mq.

Considerando che l'immobile necessitava di lavori di ammodernamento, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima a questo prezzo unitario va aggiunto il prezzo al mq di lavori di ammodernamento, con conseguente sistemazione anche degli impianti, necessari per renderlo in buono stato di manutenzione che, anche in questo caso, si stima in circa 300 €/mq. Si ottiene quindi un prezzo unitario di confronto di 538 €/mq.

Il terzo fabbricato venduto nel 2024 (contratto trascritto il 23/04/2024, reg. gen. 3955 e reg. part. 2670 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto nella frazione di Lancisa, piccolo borgo a circa due chilometri di distanza in linea d'aria dal Podere Lavacchio: si tratta di un fabbricato per civile abitazione privo di impianti tecnologici su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico, disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere e disimpegno; corredato da resede esclusivo antistante l'ingresso, sul quale insiste un piccolo deposito, consistente in un unico vano.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e da allora sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria al tetto e trasformazione di porta in finestra nel 1975 e nel 2024 è stata presentata una SCIA in sanatoria per sistemare le difformità riscontrate. È stato venduto senza agibilità, in classe energetica G e senza impianti. Risulta classificato catastalmente come A3 (Abitazione di tipo economico) e il prezzo di compravendita è stato di 28.000,00 € per una superficie lorda catastale di 133 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 211 €/mq.

Considerando che l'immobile necessitava di lavori di ammodernamento compresa la completa realizzazione degli impianti, per arrivare ad un prezzo paragonabile con quello dell'immobile oggetto di stima a questo prezzo unitario va aggiunto il prezzo al mq di lavori di ammodernamento e realizzazione degli impianti, necessari per renderlo in buono stato di manutenzione che, in questo caso, si stima in circa 500 €/mq. Si ottiene quindi un prezzo unitario di confronto di 711 €/mq.

Dal confronto e dalla media con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore medio unitario di circa 641 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (San Marcello, zona rurale a nord del territorio comunale) del Comune di San Marcello Piteglio e per abitazioni di tipo economico e fascia media, come quella oggetto di stima, individua come quotazione un minimo di 594 €/mq e un massimo di 694 €/mq, con un valore medio di 644 €/mq.

La quotazione nel suo valore medio corrisponde con il valore di 641 €/mq ottenuto dal confronto con le recenti compravendite, quindi si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di immobili abitativi di vecchia costruzione di tipo economico e in un buono stato manutentivo di 641 €/mq.

Come ultima ulteriore verifica è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Ne sono stati individuati tre con metrature leggermente inferiori a quella del bene oggetto di perizia e posti nei paraggi.

Il primo riguarda la vendita di due appartamenti, uno al primo piano e uno al secondo composti da cucina, due camere matrimoniali, salotto bagno e ripostiglio. Uno è dotato di ampio terrazzo ed entrambi hanno una cantina e un piccolo appezzamento di terreno. In buono stato di manutenzione.

Si trovano nel paese di Lizzano a circa un chilometro di distanza dall'immobile oggetto di perizia. Sono in vendita a 80.000 € (Idealista.it cod. annuncio 23646355) per una superficie totale indicata di 100 mq, quindi si ottiene un prezzo di 800 €/mq.

Il secondo riguarda una villetta a schiera di due piani composto da 6 vani e due bagni più un appezzamento di terreno e una cantina. In buono stato manutentivo, con riscaldamento autonomo e con

attestato di prestazione energetica con classe di appartenenza G. Si trova nel paese di Lizzano a circa un chilometro di distanza dall'immobile oggetto di perizia.

È in vendita a 85.000 € (Idealista.it cod. annuncio 29834845) per una superficie totale indicata di 120 mq, quindi si ottiene un prezzo di 708 €/mq.

Il terzo è un'abitazione rustica su due piani composta al piano terreno da ingresso da piccola corte esclusiva su sala, cucina abitabile, bagno, ripostiglio sotto scala e seconda uscita laterale; al primo piano due camere matrimoniali con bagno con doccia; il piano secondo è mansardato e ha un'ulteriore camera con bagno. In buono stato di manutenzione e con riscaldamento autonomo. Si trova in frazione Pratale poco sotto il paese di Lizzano a circa due chilometri di distanza dall'immobile oggetto di perizia.

È in vendita a 79.000 € (Idealista.it cod. annuncio Pratale Pet, immobiliare Ioverno) per una superficie totale indicata di 120 mq, quindi si ottiene un prezzo di 658 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 10% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 720 €/mq per il primo immobile (cod. annuncio 23646355), 637 €/mq per il secondo immobile (cod. annuncio 29834845) e 592 €/mq per il terzo (annuncio Pratale Pet).

Anche in questo caso il valore medio, 650 €/mq, rispecchia esattamente i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari a 641 €/mq, corrispondente al valore ottenuto per confronto con compravendite recenti e al valore medio del Borsino Immobiliare in quanto il fabbricato è con buone finiture, anche se non di lusso, con riscaldamento termosigolo e in un buono stato di manutenzione.

A questo valore si ritiene però opportuno operare dei deprezzamenti tenendo conto della peculiare destinazione urbanistica (fabbricato rurale ad uso agriturismo), dell'ubicazione e della raggiungibilità del fabbricato che riducono la fascia dei potenziali acquirenti e il suo valore sul mercato.

Al valore unitario individuato vengono quindi applicate le seguenti percentuali di abbattimento: 12% per la destinazione urbanistica agricola/rurale (corrispondente praticamente al prezzo degli oneri verdi che sarebbero da pagare per la deruralizzazione e che giustifica il fatto di aver considerato per i confronti immobili ad uso residenziale), 10% per la localizzazione completamente decentrata da qualsiasi frazione o paese circostante, in una posizione svantaggiata del Comune di San Marcello Piteglio senza servizi nelle vicinanze e senza mezzi pubblici seppur molto gradevole dal punto di vista naturalistico, 5% per l'accesso difficoltoso dell'ultima porzione di strada sterrata, circa 1 km di strada che dal Podere Lamaccia porta al Podere Lavacchio e che risulta di difficile percorribilità con una normale automobile a causa delle più o meno profonde buche createsi nel tempo con il non utilizzo continuativo della strada e in mancanza di una sua manutenzione.

Il valore unitario risulta quindi pari a 467,93 €/mq, arrotondato a 468 €/mq.

Pare congruo però tenere in considerazione il fatto che l'immobile è capace di produrre reddito, tra l'altro tassato in maniera inferiore rispetto a qualsiasi altra attività turistica-ricettiva: acquistato da un soggetto con i requisiti necessari l'immobile sarebbe capace di diventare produttivo in breve tempo. Si ritiene quindi opportuno incrementare il valore trovato di un 7%, un valore di rendimento considerato medio.

Il valore unitario finale arrotondato risulta quindi pari a 500 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: FABBRICATO RURALE AD USO AGRITURISTICO (332,87 mq x 500 €/mq) = 166.435,00 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale arrotondata pari a 166.435 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in località Podere Lavacchio nel Comune di San Marcello Piteglio (Pistoia) è il seguente: Fabbricato rurale ad uso agrituristico di mq. lordi commerciali 332,87 = € 166.435.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Agriturismo San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio	332,87 mq	500,00 €/mq	€ 166.435,00	100,00%	€ 166.435,00
				Valore di stima:	€ 166.435,00

Valore di stima: € 166.435,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 149.791,50

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una diminuzione di valore di mercato del 10% per la Stima a Valore d'Asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che sui Beni oggetto di CTU (Comune di San Marcello Piteglio foglio 17 part. 17 sub 1, 2 e 3) non risulta all'Agenzia delle Entrate registrato alcun atto.

Si rileva tuttavia che in data 11/09/2024 un terzo ha fatto istanza di accesso al fascicolo dell'esecuzione (peraltro la richiesta è stata negata) nella quale è stato allegato un Contratto di affitto di fondo rustico datato 30/04/2015 che non riporta tuttavia alcun dato catastale e alcuno degli allegati citati nell'atto.

Nel contratto viene citato un generico immobile posto nel Podere Lavacchio sul quale l'affittuario ha facoltà di utilizzo a titolo gratuito per sé e i propri ospiti. Se anche riguardasse uno dei due Beni oggetto della perizia l'utilizzo a titolo gratuito, forse normato da un comodato, non sarebbe in nessun modo opponibile alla

procedura esecutiva e all'eventuale acquirente.

Per il Bene 1 e il Bene 2 si conferma quindi quanto già scritto in perizia e cioè che per quanto presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate essi risultano liberi da qualsiasi contratto di locazione.

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.

Pistoia, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale con individuato immobile oggetto di stima
- ✓ N° 1 Ortofoto - Foto aerea con individuato immobile oggetto di stima
- ✓ Foto - Fotografie interne ed esterne dell'immobile
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali dell'immobile
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali dell'immobile
- ✓ Tavola del progetto - Ultime planimetrie riscontrate in Comune
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lettera inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate
- ✓ Altri allegati - Schede immobili agenzie e vendite recenti
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie con note estese
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Ultimi atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - Anagrafe San Marcello Piteglio nessun residente
- ✓ Altri allegati - Agenzia delle Entrate assenza di locazioni
- ✓ Altri allegati - Certificazione comunale mancanza pratica edilizia
- ✓ Altri allegati - APE estrapolati dall'atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2

Terratetto rurale ad uso abitativo a tre piani fuori terra, terreno, primo e secondo, con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad agriturismo. Il fabbricato è composto al piano terreno da ingresso, cucina e soggiorno. Tramite scala interna centrale si accede al primo piano composto da quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Tramite scala in muratura si accede al sottotetto non abitabile che forma però il secondo piano. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è identificato nella Tavola 4a del Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 come E7, aree agricole produttive Silvo Pastorali. Al Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico viene trattata la Disciplina del Territorio Aperto, dall'art. 95 all'art. 108. Nello specifico il tessuto E7 viene analizzato in dettaglio nell'Articolo 106 delle NTA. Art. 98 comma 5 - patrimonio edilizio esistente: "Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento. Qualora l'intervento di trasformazione o recupero preveda il potenziamento, l'estensione o la realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, lo stesso sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti. Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini dell'art. 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, fermo restando le limitazioni previste all'art. 41 comma 6 della stessa. Ai sensi dell'art.89 comma 3 del P.T.C. la superficie di pertinenza minima da collegare ad edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola è fissata in 600 mq. di terreno. Pertinenze inferiori dovranno essere adeguatamente motivate e giustificate per mancanza di proprietà, resedi storicamente definite o altro; Il numero massimo delle unità ottenibili con il frazionamento o derivabili da cambio di destinazione d'uso, se finalizzati ad uso abitativo, è determinato dal rapporto tra superficie utile lorda totale ed 80, secondo la formula che segue: Numero di unità derivabili = S.U.L /80 (arrotondamento per difetto). Il completo mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, è consentito esclusivamente salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e

l'orografia del luogo, nonché se finalizzati a migliorare il grado di utilizzazione degli edifici e renderli maggiormente coerenti con il contesto stesso, mantenendo le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili. La variazione di sedime potrà avvenire una tantum, nei limiti individuati da un'unità di intervento fondiaria costituita da particelle catastali di proprietà contigue a quella dell'originale sedime. Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'originale sedime. Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi dell'atto abilitativo. L'estensione massima dell'unità d'intervento fondiaria non potrà superare il risultato della presente formula: Superficie unità d'intervento fondiario S.U.F mq = SC x 5 (cinque volte il valore della superficie coperta) dove con SC si intende la superficie coperta legittimamente acquisita. Le aree ed il perimetro così individuati sono esclusivamente funzionali a stabilire i limiti massimi di cambiamento di sedime: è fatta salva la possibilità di accorpamento di tutti gli edifici ricadenti in detta unità d'intervento." Art. 106 - Aree agricole produttive silvo pastorali E7 "1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le

utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR , RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1 , RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito ; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, a tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007."

Prezzo base d'asta: € 52.976,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio
Agriturismo a due piani fuori terra, terreno e primo, con accessi alle varie abitazioni dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad abitazione. Il fabbricato è composto al piano terreno da un alloggio formato da ingresso-soggiorno-cucina, due bagni e due camere e da una parte comune a tutti gli alloggi formata da ampia sala ritrovo, bagno, ripostiglio e accesso alla scala che porta al primo piano. Al piano primo invece si trovano gli altri tre alloggi, tutti con accesso indipendente dalla parte tergale rialzata del fabbricato. tutti e tre gli alloggi sono formati da ingresso-cucina-soggiorno, un bagno e una camera. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia

all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 3, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è identificato nella Tavola 4a del Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 come E7, aree agricole produttive Silvo Pastorali. Al Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico viene trattata la Disciplina del Territorio Aperto, dall'art. 95 all'art. 108. Nello specifico il tessuto E7 viene analizzato in dettaglio nell'Articolo 106 delle NTA. Art. 98 comma 5 - patrimonio edilizio esistente: "Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento. Qualora l'intervento di trasformazione o recupero preveda il potenziamento, l'estensione o la realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, lo stesso sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti. Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini dell'art. 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, fermo restando le limitazioni previste all'art. 41 comma 6 della stessa. Ai sensi dell'art.89 comma 3 del P.T.C. la superficie di pertinenza minima da collegare ad edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola è fissata in 600 mq. di terreno. Pertinenze inferiori dovranno essere adeguatamente motivate e giustificate per mancanza di proprietà, reedi storicamente definite o altro; Il numero massimo delle unità ottenibili con il frazionamento o derivabili da cambio di destinazione d'uso, se finalizzati ad uso abitativo, è determinato dal rapporto tra superficie utile lorda totale ed 80, secondo la formula che segue: Numero di unità derivabili = S.U.L /80 (arrotondamento per difetto). Il completo mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, è consentito esclusivamente salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, nonché se finalizzati a migliorare il grado di utilizzazione degli edifici e renderli maggiormente coerenti con il contesto stesso, mantenendo le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili. La variazione di sedime potrà avvenire una tantum, nei limiti individuati da un'unità di intervento fondiaria costituita da particelle catastali di proprietà contigue a quella dell'originale sedime. Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'originale sedime. Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi dell'atto abilitativo. L'estensione massima dell'unità d'intervento fondiaria non potrà superare il risultato della presente formula: Superficie unità d'intervento fondiario S.U.F mq = SC x 5 (cinque volte il valore della superficie coperta) dove con SC si intende la superficie coperta legittimamente acquisita. Le aree ed il perimetro così individuati sono esclusivamente funzionali a stabilire i limiti massimi di cambiamento di sedime: è fatta salva la possibilità di accorpamento di tutti gli edifici ricadenti in detta unità d'intervento." Art. 106 - Aree agricole produttive silvo pastorali E7 "1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione

del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR , RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1 , RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito ; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di

scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007."

Prezzo base d'asta: € 149.791,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.976,70

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio 95, piano PT-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	171,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato conservativo mediocre. L'immobile risulta non abitato da diverso tempo, il suo essere stato chiuso per diverso tempo ha comportato il deterioramento tipico degli immobili nei quali non circola aria e non si fa manutenzione ordinaria: evidenti segni di umidità di risalita dal terreno e dal terrapieno, distacchi delle tinteggiature di controsoffitti e murature, deterioramento di porzioni dell'intonaco interno, presenza diffusa di ragnatele e di segatura proveniente dalle travi di legno della copertura e dagli architravi lignei delle finestre. Le finestre esternamente necessitano di manutenzione. A parte i sanitari del locale a bagno l'immobile risulta privo di qualunque altro tipo di arredo fisso e mobile.		
Descrizione:	Terratetto rurale ad uso abitativo a tre piani fuori terra, terreno, primo e secondo, con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad agriturismo. Il fabbricato è composto al piano terreno da ingresso, cucina e soggiorno. Tramite scala interna centrale si accede al primo piano composto da quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Tramite scala in muratura si accede al sottotetto non abitabile che forma però il secondo piano. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.791,50

Bene N° 2 - Agriturismo			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Località Podere Lavacchio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 3, Categoria D10	Superficie	332,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta realizzato con materiali di buona qualità e con attenzione a diversi dettagli. L'immobile è in uno stato conservativo buono. L'immobile risulta non utilizzato da diverso tempo e il suo essere stato		

	<p>chiuso per diverso tempo ha comportato il deterioramento tipico degli immobili nei quali non circola aria e non si fa manutenzione ordinaria: - evidenti segni di umidità di risalita dal terreno e dal terrapieno nel lato nord-est al piano terreno e al piano primo in corrispondenza degli sguanci murari delle finestre delle porzioni di facciata più esposte alle intemperie; l'umidità in certi punti ha iniziato a deteriorare la tinta e l'intonaco sottostante. - Segni di infiltrazione d'acqua da alcune finestre nelle quali la prolungata chiusura ha deteriorato le guarnizioni a tenuta delle ante. - Presenza di segatura proveniente dalle travi di legno della copertura. - Infiltrazioni di acqua dalla porta del primo appartamento al piano primo proveniente dal marciapiede che porta ai vari alloggi. Nello stesso alloggio ci sono segni di umidità consistente lungo la canna fumaria del camino. - Il marciapiede inizia ad essere invaso da erba e vegetazione varia. - Si segnala inoltre che quasi tutte le finestre esternamente risultano avere il legno "secco", la mano di protettivo è saltata lasciando esposto il legno che sta iniziando a deteriorarsi. Avrebbero bisogno di manutenzione ordinaria da parte di un falegname.</p>
Descrizione:	<p>Agriturismo a due piani fuori terra, terreno e primo, con accessi alle varie abitazioni dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad abitazione. Il fabbricato è composto al piano terreno da un alloggio formato da ingresso-soggiorno-cucina, due bagni e due camere e da una parte comune a tutti gli alloggi formata da ampia sala ritrovo, bagno, ripostiglio e accesso alla scala che porta al primo piano. Al piano primo invece si trovano gli altri tre alloggi, tutti con accesso indipendente dalla parte tergale rialzata del fabbricato. tutti e tre gli alloggi sono formati da ingresso-cucina-soggiorno, un bagno e una camera. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo Andia Paradiso, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo Andia all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ PODERE LAVACCHIO 95, PIANO PT-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 31/10/2014
Reg. gen. 6996 - Reg. part. 1131
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Notaio Turchetti Stefania
Data: 29/10/2014
N° repertorio: 19014
N° raccolta: 11194

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 22/04/2024
Reg. gen. 3917 - Reg. part. 2642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ PODERE LAVACCHIO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 31/10/2014
Reg. gen. 6996 - Reg. part. 1131
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %



Rogante: Notaio Turchetti Stefania
Data: 29/10/2014
N° repertorio: 19014
N° raccolta: 11194



Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 22/04/2024
Reg. gen. 3917 - Reg. part. 2642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

