
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 189/2024 del R.ES.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto unico <i>{completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}</i>	5
Formazione del Lotto	15
Stima del Lotto	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo.....	21
Formalità da cancellare	22
Ortofoto <i>(aggiornamento al 19 gennaio 2025)</i>	23
Estratto di mappa <i>(aggiornamento al 19 gennaio 2025)</i>	24
Visure e schede catastali Bene 1 <i>(aggiornamento al 25 ottobre 2024)</i>	25
Visure e schede catastali Bene 2 <i>(aggiornamento al 25 ottobre 2024)</i>	30
Ultimo titolo edilizio <i>(aggiornamento al 17 dicembre 2024)</i>	34
Autorizzazione di Abitabilità <i>(aggiornamento al 17 dicembre 2024)</i>	42
Documentazione fotografica dei luoghi <i>(aggiornamento al 25 novembre 2024)</i>	43
Titolo di provenienza e trascrizione <i>(aggiornamento al 31 ottobre 2024)</i>	63
Elenco formalità per "nominativo" <i>(aggiornamento al 14 dicembre 2024)</i>	76
Elenco formalità per "immobile - Bene 1" <i>(aggiornamento al 14 dicembre 2024)</i>	80

Elenco formalità per "immobile - Bene 2" (aggiornamento al 14 dicembre 2024).....	82
Note tutt'ora gravanti sui beni (aggiornamento al 14 dicembre 2024).....	84
Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per sussistenza di locazioni (aggiornamento al 4 novembre 2024).....	89
Certificati contestuali rilasciati dall'Amministrazione Comunale (aggiornamento al 14 gennaio 2025).....	92
Regolamento di Condominio (copia estesa rispetto all'originale) (aggiornamento al 17 gennaio 2025).....	93
Atti della procedura civile gravante sul Condominio (aggiornamento al 17 gennaio 2025).....	120
Contabilità e Attestazione dell'Amministratore di Condominio (aggiornamento al 17 gennaio 2025).....	173
Cartografia GEOPOI con individuazione del Lotto (aggiornamento al 19 gennaio 2025).....	181
Valori immobiliari della Banca dati O.M.I. (aggiornamento al 19 gennaio 202).....	182
Ricerca potenziali comparabili presso l'Agenzia delle Entrate (aggiornamento al 15 gennaio 2025).....	183
Comparabile 1 estratto presso l'Agenzia delle Entrate (aggiornamento al 15 gennaio 2025).....	188
Comparabile 2 estratto presso l'Agenzia delle Entrate (aggiornamento al 15 gennaio 2025).....	195
Comparabile 3 estratto presso l'Agenzia delle Entrate (aggiornamento al 15 gennaio 2025).....	202
Comunicazione all'ISVEG per la richiesta della data del sopralluogo (aggiornamento al 30 ottobre 2024).....	214
Comunicazione Inizio Operazioni Peritali alle Parti (aggiornamento al 2 novembre 2024).....	216



All'udienza del 23 ottobre 2024, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Attilio Piccioni, 61 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 30 ottobre 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento e cantina, ubicati a Abetone (PT) – Via Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero, 438 (ex 224/B), interno 4, Piano Terra e Piano S1 {Coordinate Geografiche: 44.140477, 10.672859}.
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto, ubicato a Abetone (PT) – Via dei Bovi, 1, interno 36, Piano S1 {Coordinate Geografiche: 44.140602, 10.672722}.

DESCRIZIONE

Porzioni di un maggior fabbricato condominiale, denominato con la lettera "B" che unitamente ad altri, benché tutti isolati fra di loro, costituiscono il complesso residenziale di "Boscolungo", ubicato a Abetone in Comune di Abetone Cutigliano (PT), a margine della strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero dalla quale si accede. Più precisamente le porzioni in oggetto consistono in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di detto maggior fabbricato condominiale contraddistinto dal civico 438 (già 224/b), interno 4, composto ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera, bagno e balcone; in una cantina (n. 3) posta al piano seminterrato del citato maggior fabbricato, nonché in un posto auto coperto (n. 36), collocato nella grande autorimessa, posta al piano seminterrato, nella zona di raccordo fra i sovrastanti fabbricati che costituiscono il suddetto complesso residenziale.

La vendita dei beni non è soggetta ad I.V.A.

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento e cantina, ubicati a Abetone (PT) – Via Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero, 438 (ex 224/B), interno 4, Piano Terra e Piano S1 {Coordinate Geografiche: 44.140477, 10.672859}.
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto, ubicato a Abetone (PT) – Via dei Bovi, 1, interno 36, Piano S1 {Coordinate Geografiche: 44.140602, 10.672722}.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa con riferimento alla certificazione notarile ventennale redatta in data 21 ottobre 2024 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), essendo peraltro la stessa aggiornata con la produzione da parte del sottoscritto dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, per immobile e per soggetto, unitamente alle relative note estese, nonché alla produzione della relativa documentazione catastale e dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per quanto riguarda il trasferimento immobiliare ad uso abitativo e della relativa pertinenza (*posto auto coperto*), il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, androne condominiale, distacchi condominiali su più lati, salvo se altri e/o più precisi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, corridoio condominiale, distacchi condominiali, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono state utilizzate, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (appartamento mq 51 al 100%), una quota parte della superficie accessoria indiretta (cantina mq 9 al 25% e posto auto coperto mq 14 al 25%), nonché una ulteriore quota parte della superficie di pertinenza (balcone mq 7 al 30%). Pertanto, la superficie convenzionale vale circa mq 59. La superficie netta del solo appartamento è pari invece a circa mq 40.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 17/01/2017	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota dei 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 4, Part. 18, Sub. 25 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T - 1S
Dal 17/01/2017 al 25/10/2024	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota dei 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 4, Part. 18, Sub. 25 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 334,41

Piano T - S1

Gli attuali dati identificativi e di classamento dell'appartamento e della cantina derivano dalla variazione territoriale del 1° gennaio 2017, in atti da pari data, in conformità alla Legge Regionale 25 gennaio 2016, n. 1. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, per la variazione di piano incoerente del 22 ottobre 2015, per la variazione toponomastica del 23 maggio 2012, nonché per l'antecedente variazione del quadro tariffario del 1° gennaio 1992, fino ad arrivare all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 17/01/2017	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota dei 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 4, Part. 18, Sub. 201 Categoria C6 Cl.10°, Cons. 14 mq. Rendita € 57,12 Piano 1S
Dal 17/01/2017 al 25/10/2024	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota dei 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 4, Part. 18, Sub. 201 Categoria C6 Cl.10°, Cons. 14 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 57,12 Piano S1

Gli attuali dati identificativi e di classamento del posto auto coperto derivano dalla variazione territoriale del 1° gennaio 2017, in atti da pari data, in conformità alla Legge Regionale 25 gennaio 2016, n. 1. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, per la variazione di piano incoerente del 29 ottobre 2015, nonché per l'antecedente variazione del quadro tariffario del 1° gennaio 1992, fino ad arrivare all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

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

B	4	18	25		A3	5°	3,5 vani	55 mq	334,41 €	S1 - T	
---	---	----	----	--	----	----	----------	-------	----------	--------	--

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
B	4	18	201		C6	10°	14 mq.	14 mq	57,12 €	S1		

Corrispondenza catastale

I diritti sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura derivano dal contratto del Notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia (PT), stipulato in data 26 maggio 1972 (repertorio n. 102.956 – raccolta n. 8359), registrato a Pistoia il 14 giugno 1972 al n. 2644, ed ivi trascritto il 22 giugno 1972, al Registro Particolare n. 4342 e Registro Generale n. 5886. Con il suddetto contratto la signora **** Omissis **** (esecutata) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Si rileva la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, delle unità immobiliari in oggetto risultando attribuiti all'esecutata i diritti di proprietà per la quota di 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.

Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

Si allega alla presente la copia delle suddette planimetrie catastali oggi in atti e delle relative visure catastali storiche delle unità immobiliari in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda i locali interni che le porzioni esterne dell'unità stessa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO

L'unità immobiliare si presenta in scadenti condizioni di manutenzione con diffuse tracce di infiltrazione, intonaco del soffitto deteriorato e marcati segnali di umidità di risalita.

Dal più volte citato atto Notaio Gualtiero Cappellini del 26 maggio 1972 (repertorio n. 102.956 – raccolta n. 8359), si legge che alle unità immobiliari in oggetto, *“...è attribuita una quota di proprietà pari a millesimi 4,968 per l'appartamento interno n. 4 e la cantina n. 3, e millesimi 0,601 per il posto macchina n. 36, nell'area e in tutti i vani, spazi, servizi impianti ed enti comuni indentificati e descritti nell'art. 3 del regolamento di condominio.”*. Si legge ancora che *“...detto regolamento, coi suoi allegati, stabilisce le norme relative all'uso ed al godimento del complesso condominiale Boscolungo, costituito dai fabbricati di Via del Brennero nn. 224/A – 224/B – 224/C – 224/D – 224/E, la ripartizione delle spese condominiali, le modalità di amministrazione, i diritti e gli obblighi riferiti alle porzioni di proprietà esclusiva, e più in generale disciplina gli interessi dei condomini sulle parti comuni e su quelle di loro proprietà”*. Più precisamente si tratta del regolamento allegato alla presente e originariamente annesso, nei suoi primi quarantacinque articoli, al contratto stipulato dal Notaio Gualtiero Cappellini in data 19 aprile 1972 (repertorio n. 102.558 – raccolta n. 8319), trascritto alla ex-conservatoria dei Registri immobiliari di Pistoia il 19 maggio 1972 al Registro Particolare n. 3464 e Registro Generale n. 4656.

Visto che nel su citato atto si richiama espressamente l'articolo 3 del regolamento di condominio e che tale articolo risulta significativo ai fini dell'individuazione delle proprietà comuni si intendono qui ribaditi tutti i punti elencati nell'articolo 3 stesso a cui si rimanda.

Inoltre, saranno a comune anche tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione siano da considerarsi beni comuni indivisibili di ogni fabbricato, nonché quei locali graficizzati nelle planimetrie catastali oggi in atti ed allegate alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione della porzione immobiliare in oggetto dovrà essere eseguita a corpo e non a misura, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti e/o nascenti dallo stato dei luoghi, pertinenze, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; con quanto in essa esiste che sia o possa essere considerato immobile a norma di legge, nulla escluso od eccettuato; con i proporzionali diritti di proprietà alle parti comuni dell'intero complesso per legge o per destinazione; nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova e così come dall'esecutata posseduta in forza del titolo menzionato.

Si puntualizza inoltre, come riportato nell'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Gualtiero Cappellini il 26 maggio 1972 (repertorio n. 102.956 – raccolta n. 8359), che la dante causa dell'attuale esecutata *“... si era riservata il diritto di dare forma legale e di portare ad esecuzione gli impegni assunti nei riguardi dell'ENEL e relativi alla costituzione, a carico del fondo condominiale in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, di una servitù passiva di elettrodotto per linee elettriche sotterranee; di una*

servitù passiva di passo pedonale e carrabile in qualsiasi ora del giorno e della notte, sempre a favore dell'ENEL, per accedere dalla strada comunale dei Bovi alla cabina elettrica, sita nel sotterraneo del fabbricato di Via del Brennero n. 224/c; e di una servitù passiva di apertura di finestrina di aerazione nella cabina elettrica suddetta." Inoltre "... è stata costituita a favore del complesso condominiale di cui fan parte le unità immobiliari in contratto, la servitù di passo pedonale e carrabile lungo lo svincolo e la cancellata di accesso sull'ingresso di Via Brennero n. 224, da esercitarsi su porzione del fondo distinto in Catasto del Comune di Abetone in Foglio 4, dal Mappale 41 (18/b) nei limiti evidenziati con colore rosa nella planimetria allegata sub. A al regolamento di condominio.".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile abitativo in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, nei primi anni '70 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria mista di mattoni e calcestruzzo in opera con impalcati del tipo in latero-cemento. Presenta affacci su tutti i prospetti. In termini generali, sommariamente, la porzione abitativa oggetto della presente procedura, ricompresa nel più ampio fabbricato, è posta al piano terra, presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti tessili eseguiti in massima parte, con finestre e porte-finestre dotate di infissi con finitura in legno. Esternamente questa porzione è prevalentemente dotata di persiane con portelloni. Le porte sono in legno listellare. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda e l'impianto di riscaldamento centralizzato. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che gli impianti ivi presenti sembrano funzionanti. La cantina, con pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate è dotata di una porta in lamiera e contraddistinta da un impianto elettrico di tipo condominiale. Il posto auto coperto, dove sono presenti evidenti tracce di umidità provenienti dal soffitto, è dotato di pavimentazione in piastrelline di gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 4 novembre 2024, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome della signora **** Omissis **** (esecutata), non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente ai beni oggetto di stima.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1972 al 25/10/2024	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota dei 1/1.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gualtiero Cappellini	26/05/1972	102956	8359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/06/1972	5886	4342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	14/06/1972	2644			

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente il suddetto contratto, reperito presso la ex Conservatoria di Pistoia, del Notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia (PT), stipulato in data 26 maggio 1972 (repertorio n. 102.956 – raccolta n. 8359) unitamente alla sua trascrizione.

Si precisa che nel suddetto contratto la cantina viene indicata con il n. 3 “...confinante a nord con la cantina n. 2 e il corridoio di proprietà comune, ad est con la cantina n. 4, a sud con la cantina lettera A, ad ovest con l’intercapedine di proprietà comune...”. La stessa cantina è altresì descritta, sempre nell’ambito del contratto di compravendita richiamato, come “...denunciata nella scheda catastale n. 0074384” che, a giudizio del sottoscritto, ben identifica la stessa cantina sui luoghi in quanto al suo interno rappresenta anche l’appartamento.

La numerazione menzionata nel contratto parrebbe fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia. Con riferimento ai suddetti elaborati, alla luce di quanto riscontrabile nella citata scheda n. 0074384, sembrerebbe che nel contratto di compravendita sia stata erroneamente

menzionata e descritta nei suoi confini la cantina individuata con il n. 3 mentre quella individuata nella scheda catastale sia in realtà quella individuata con il n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 14 dicembre 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 04/07/2024

Reg. gen. 6467 - Reg. part. 859

Quota: 1/1

Importo: € 155.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.989,67

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/03/2023

N° repertorio: 373

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/10/2024

Reg. gen. 8924 - Reg. part. 6201

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In relazione alle formalità oggi presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca giudiziale) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e

della tassa ipotecaria, mentre per l'ipoteca giudiziale sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'imposta ipotecaria verrà determinata nella misura dello 0,50% del valore ipotecato laddove superiore al valore minimo previsto.

Complessivamente si tratta di un importo stimato di circa euro 1.500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto, in precedenza, sono state interessate da due iscrizioni derivanti da ipoteche giudiziali. La prima iscritta in data 23 settembre 2015 al Registro Generale n. 6362 e Registro Particolare n. 1145, successivamente annotata per cancellazione totale in data 22 gennaio 2024 al n. 110. La seconda iscritta in data 5 ottobre 2015 al Registro Generale n. 6594 e Registro Particolare n. 1207, anch'essa successivamente annotata per cancellazione totale in data 22 gennaio 2024 al n. 111. In precedenza gli stessi identificativi sono stati oggetto di una ennesima iscrizione derivante da una ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 6 novembre 2014 al Registro Generale n. 7156 e Registro Particolare n. 1159. Anche in questo caso si tratta di una formalità successivamente annotata per cancellazione totale in data 4 ottobre 2016 al n. 980. Sulla scorta dell'ispezione ipotecaria, eseguita per immobile, si evidenzia che le formalità trascritte in data 9 dicembre 1997 n.ri 5834/8166 e 9 luglio 2008 n.ri 3964/6553 non interessano i beni immobili ricompresi nella presente procedura.

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 14 dicembre 2024 e le relative note estese tutt'ora gravanti sui beni in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Abetone Cutigliano risulta attualmente dotato di un Piano Operativo recentemente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 5 agosto 2024. Questo strumento urbanistico ricomprende il fabbricato e la sua area di pertinenza nel "*Perimetro del territorio urbanizzato*", all'interno delle "*Zone di completamento edilizio*", nella specifica zona territoriale omogenea di tipo "*B1 - Aree di saturazione edilizia*", disciplinata all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In quella zona la destinazione d'uso è in prevalenza residenziale. Sono altresì ammesse ulteriori destinazioni d'uso tendenzialmente complementari e compatibili con quella residenziale e comunque proprie della zonizzazione "B1". Per tali zone gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, effettuati in forma diretta, vanno fino alla ristrutturazione.

Il fabbricato e l'area di pertinenza, collocati in territorio montano, si trovano altresì ricompresi all'interno del centro abitato e della perimetrazione relativa, sia al vincolo paesaggistico, sia al vincolo idrogeologico.

Sulla base della ricerca documentale eseguita presso l'archivio storico del Comune di Abetone, oggi Abetone Cutigliano, emerge che le opere di costruzione dell'originario complesso residenziale, di cui fa parte anche il fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto, sono state eseguite in base alla Licenza Edilizia n. 7/1970 del 10 marzo 1970, di cui al protocollo n. 704/1970. Contestualmente alla realizzazione del complesso, lo stesso è stato interessato da opere di modifica eseguite in base alla Licenza Edilizia n. 13/1971 del 2 marzo 1971, di cui al protocollo n. 197/1971. Nel seguito, la porzione immobiliare in oggetto, non è stata interessata da ulteriore attività edilizia.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili tali da inficiare la legittimità e la commerciabilità delle unità immobiliari.

I beni immobili sono dotati di Autorizzazione di Abitabilità del 19 dicembre 1972, pratica n. 9/1972.

Sulle unità immobiliari non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore condominiale, Ragioniere **** Omissis ****, ha comunicato, a mezzo mail in data 11 gennaio 2025 che ad oggi, relativamente all'esercizio di gestione ordinaria degli anni 2024-2025, alla causa civile promossa dagli ingegneri **** Omissis **** e **** Omissis **** nei confronti del Condominio Boscolungo, nonché ai lavori straordinari in corso nel giardino condominiale, non risultano debiti condominiali a carico della signora **** Omissis ****.

Tuttavia si precisa che sulle unità immobiliari in oggetto potrebbero gravare gli effetti della causa civile, oggi pendente, di cui alla procedura n. **** Omissis **** di R.G. presso il Tribunale di Lucca inerente il pagamento dei compensi derivanti da un asserito incarico professionale per prestazioni inerenti ad un intervento di efficientamento energetico ex D.L. 34/2020 mai eseguito.

Inoltre, sempre sulle suddette unità immobiliari, graveranno altresì gli importi pro-quota dei lavori del giardino condominiale, ad oggi non ancora contabilizzati in quanto ancora in itinere, anche se in fase largamente avanzata.

Si allega alla presente, il regolamento di condominio, gli atti di causa ad oggi reperiti, nonché gli estratti contabili e la dichiarazione ricevuta dall'Amministratore.

FORMAZIONE DEL LOTTO

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina, ubicati a Abetone (PT) - Via Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero, 438 (ex 224/B), interno 4, Piano Terra e Piano S1 {*Coordinate Geografiche: 44.140477, 10.672859*}, identificato al catasto Fabbricati nella **Sezione B (Boscolungo)** in **Foglio 4, Particella 18, Subalterno 25**, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3,5 vani. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto, ubicato a Abetone (PT) - Via dei Bovi, 1, interno 36, Piano S1 {*Coordinate Geografiche: 44.140602, 10.672722*}, identificato al catasto Fabbricati nella **Sezione B (Boscolungo)** in **Foglio 4, Particella 18, Subalterno 201**, categoria C/6, classe 10°, consistenza 14 mq. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

La stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva dei beni in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti le unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sulle unità in oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi.

Questa stima non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare.

È evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per la stima la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricadono i beni in oggetto. Nel nostro caso si tratta di fabbricati, comprendenti le unità in oggetto, inseriti nella zona "D1", microzona catastale "1", fascia "periferica Boscolungo, Ponte Lime, Consuma, Motte, Regine". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale.

Successivamente, sono stati eseguiti alcuni accessi al servizio telematico di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con il quale si sono ricercati atti di compravendita relativi ad unità "comparabili" con quelle in oggetto collocate nella stessa fascia catastale di quest'ultima. Per quanto riguarda questa ricerca si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili destinati ad abitazione civile presenti nel foglio di mappa a cui appartiene quello in oggetto. Successivamente si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili, quali fossero stati oggetto di compravendita negli

ultimi 24 mesi. Da questa verifica è emerso che in quest'arco temporale esaminato si sono riscontrate oltre cento trascrizioni. Per molti di questi casi, si è trattato di atti di divisione, di dichiarazioni di successione, di pignoramenti o più in generale di costituzione di diritti reali. Vi sono però una serie di compravendite che hanno riguardato tre unità immobiliari abitative, con relativi accessori, che appaiono decisamente confrontabili con le unità in oggetto in quanto facenti parte del medesimo complesso residenziale di "Boscolungo". A questo riguardo si è provveduto all'estrazione dei relativi contratti notarili.

In particolare di tratta di:

- **1)**, compravendita stipulata dal Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli, in data 19 luglio 2023, repertorio n. 26.550, raccolta n. 11.979, trascritta a Pistoia in data 26 luglio 2023, al Registro Particolare n. 4963 e Registro Generale n. 7353. La compravendita, ha interessato una porzione del fabbricato condominiale, denominato "A", sito all'interno del complesso residenziale di "Boscolungo", a margine della strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero, al civico 224/A, consistente nell'appartamento di civile abitazione posto al piano terra, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera, bagno e balcone; corredato da un vano ad uso cantina e da un posto auto di pertinenza. Al catasto fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano quanto descritto, relativamente all'appartamento e alla cantina, risulta rappresentato nella sezione B di Boscolungo, in foglio 4, mappale 18, subalterno 3, con categoria A/3, classe 5a, consistenza 3,5 vani. Il posto auto risulta rappresentato nella sezione B di Boscolungo, in foglio 4, mappale 18, subalterno 177, con categoria C/6, classe 10a, consistenza 13 metri quadrati. Risulta compresa nella compravendita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali come per legge e per destinazione. I beni sono stati compravenduti per l'importo complessivo di euro 45.000,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 59. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, poco meno di euro 800,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- **2)**, compravendita stipulata dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato, in data 14 luglio 2023, repertorio n. 35.924, raccolta n. 19.604, trascritta a Pistoia in data 21 luglio 2023, al Registro Particolare n. 4870 e Registro Generale n. 7218. La compravendita, ha interessato una porzione del fabbricato condominiale, denominato "A", sito all'interno del complesso residenziale di "Boscolungo", a margine della strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero, al civico 224/A, consistente nell'appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera, bagno e balcone; corredato da un vano ad uso cantina e da un posto auto di pertinenza. Al catasto fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano quanto descritto, relativamente all'appartamento e alla cantina, risulta rappresentato nella sezione B di Boscolungo, in foglio 4, mappale 18, subalterno 9, con categoria A/3, classe 5a, consistenza 3,5 vani. Il posto auto risulta rappresentato nella sezione B di

Boscolungo, in foglio 4, mappale 18, subalterno 190, con categoria C/6, classe 10a, consistenza 13 metri quadrati. Risulta compresa nella compravendita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali come per legge e per destinazione. I beni sono stati compravenduti per l'importo complessivo di euro 53.000,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 57. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, poco più di euro 900,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- 3), compravendita stipulata dal Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano, in data 21 dicembre 2023, repertorio n. 53.429, raccolta n. 20.476, trascritta a Pistoia in data 19 gennaio 2024, al Registro Particolare n. 425 e Registro Generale n. 612. La compravendita, ha interessato una porzione del fabbricato condominiale, denominato "C", sito all'interno del complesso residenziale di "Boscolungo", a margine della strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero, al civico 224/C, consistente nell'appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera, bagno e balcone; corredato da un vano ad uso cantina e da un posto auto di pertinenza. Al catasto fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano quanto descritto, relativamente all'appartamento e alla cantina, risulta rappresentato nella sezione B di Boscolungo, in foglio 4, mappale 18, subalterno 78, con categoria A/3, classe 5a, consistenza 3,5 vani. Il posto auto risulta rappresentato nella sezione B di Boscolungo, in foglio 4, mappale 18, subalterno 214, con categoria C/6, classe 10a, consistenza 13 metri quadrati. Risulta compresa nella compravendita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali come per legge e per destinazione. I beni sono stati compravenduti per l'importo complessivo di euro 67.353,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 63. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, poco meno di euro 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie.

In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli atti estratti con quanto offerto dalle unità in oggetto; in particolare sono analizzati il prezzo di vendita, la data del contratto, le superfici, il numero di vani, le posizioni di piano, la distribuzione e gli affacci. Tuttavia, trattandosi di beni aventi la medesima ubicazione, uguali caratteristiche e conformazione, ma diversi piani di collocazione, dopo queste preliminari analisi, si è ritenuto oggettivo assumere il valore di stima quello derivante da una ponderazione dei beni immobili presi a riferimento pari a euro 950,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2024 nella fascia per la nostra tipologia riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.050,00 ed un massimo di euro 1.450,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 950,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari. Il motivo principale è da ricondursi alla previsione di poter offrire sul mercato un compendio immobiliare ubicato in un contesto edilizio sicuramente pregevole ma vetusto e realizzato con le tecniche costruttive ed i materiali propri di quel periodo.

Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 59 mq, per il valore unitario di euro 950,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 56.050,00.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'appartamento e delle relative pertinenze, in funzione delle superfici commerciali e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 56.000,00. *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

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, 26 gennaio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

geometra Massimiliano Paolini

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento e cantina, ubicati a Abetone (PT) – Via Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero, 438 (ex 224/B), interno 4, Piano Terra e Piano S1 {*Coordinate Geografiche: 44.140477, 10.672859*}, identificato al catasto Fabbricati nella **Sezione B (Boscolungo)** in **Foglio 4, Particella 18, Subalterno 25**, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3,5 vani. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto, ubicato a Abetone (PT) – Via dei Bovi, 1, interno 36, Piano S1 {*Coordinate Geografiche: 44.140602, 10.672722*}, identificato al catasto Fabbricati nella **Sezione B (Boscolungo)** in **Foglio 4, Particella 18, Subalterno 201**, categoria C/6, classe 10°, consistenza 14 mq. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e Cantina			
Ubicazione:	Abetone (PT) - Via Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero, 438 (già 224/B) - (Comune di Abetone Cutigliano)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e Cantina Identificati al catasto Fabbricati - Sez. B, Fg. 4, Part. 18, Sub. 25, Categoria A/3		
Descrizione:	Porzioni di un maggior fabbricato condominiale, denominato con la lettera "B" che unitamente ad altri, benché tutti isolati fra di loro, costituiscono il complesso residenziale di "Boscolungo", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (PT), a margine della strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero dalla quale si accede. Più precisamente le porzioni in oggetto consistono in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di detto maggior fabbricato condominiale contraddistinto dal civico 438 (già 224/b), interno 4, composto ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera, bagno e balcone; in una cantina (n. 3) posta al piano seminterrato del citato maggior fabbricato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 2 - Posto auto coperto			
Ubicazione:	Abetone (PT) - Via dei Bovi n. 1 - (Comune di Abetone Cutigliano)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Sez. B, Fg. 4, Part. 18, Sub. 201, Categoria C/6		
Descrizione:	Posto auto coperto (n. 36), collocato nella grande autorimessa, posta al piano seminterrato, nella zona di raccordo fra i sovrastanti fabbricati che costituiscono il complesso residenziale di "Boscolungo", ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (PT), a margine della strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 04/07/2024

Reg. gen. 6467 - Reg. part. 859

Quota: 1/1

Importo: € 155.000,00

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.989,67

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/03/2023

N° repertorio: 373

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/10/2024

Reg. gen. 8924 - Reg. part. 6201

Quota: 1/1

A favore di ** Omissis ****

Contro ** Omissis ****

Formalità a carico della procedura