



Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese

tra i Comuni di Abetone Cutigliano – Sambuca P.se – S. Marcello Piteglio
Provincia di Pistoia

Sede legale: Via Pietro Leopoldo 10/24 – 51028 San Marcello Piteglio (PT)
C.F. 90054130472 – P.IVA 01845470473 - PEC : unionecomuniappenninopistoiese@pec.it

STIMA SINTETICA del più probabile valore di mercato dei seguenti immobili oggetto di alienazione ex LR 77/04:

- LOTTO A1 MASTROCARLO
- LOTTO UNICO CAPANNONE

Premesso che:

- i lotti in oggetto sono già stati oggetto di stima, rispettivamente Perizia del Geom. Fabrizio Villani, approvata con Determinazione n. 192 del 19/12/2017, per quanto attiene il complesso ex Segheria Mastrocarlo e, Perizia del Geom. Giacomo Martinelli, approvata con Determinazione n. 221 del 07/06/2019, per quanto attiene l'Albergo Ristorante il Capannone;
- le sopracitate stime, ai sensi dell'Art. 21 c. 4 della LR 77/04, non risultano più vevoli e necessitano quindi di essere aggiornate al fine di poter procedere con le procedure di alienazione.

Tanto premesso si procede alla stima sintetica dei lotti.

LOTTO A1 MASTROCARLO

DATI CATASTALI – Catasto Fabbricati Comune Abetone Cutigliano – Sezione B

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.no	Categori a	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita
Magazzino	18	5	3	C/2	Prima	52 mq	61 mq	€ 72,51
Appartamento	18	5	2	A/3	Second a	8,5 vani	177 mq	€ 482,89
Unità collabente	18	5	4	F/2				
Corte B.C.N.C. di circa mq 1.868 con residuo potenziale edificatorio	18	5	11					

Descrizione

Per la corretta descrizione del lotto si rimanda alla precedente perizia di stima redatta dal Geom. Fabrizio Villani ed approvata con Determinazione n. 192 del 19/12/2017, non rilevandosi intervenute sostanziali modifiche allo stato dei beni e, con la precisazione che l'attuale LOTTO A1 costituisce un successivo frazionamento del LOTTO A descritto nella sopracitata perizia, cui è stata unicamente ridotta la superficie edificabile.

Stima del più probabile valore di mercato

Tenuto conto che il lotto è già stato oggetto di un infruttuoso tentativo di vendita, mediante bando pubblico approvato con Determinazione 491 del 23/10/2020, ne quale è stato offerto ad un prezzo base d'asta di € 159.600,00, già ridotto del 20% rispetto alla stima del 2017.

Tenuto conto dell'andamento del mercato, rilevabile anche dai dati riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che, per gli immobili a destinazione produttiva, ha subito una significativa flessione rispetto al 2017, pur rilevando che l'immobile in oggetto rappresenta una tipologia atipica nel contesto del territorio di Abetone.

Considerato che, per un adeguato sfruttamento del potenziale edificatorio dell'area, i fabbricati attualmente presenti non rappresentano un valore ma, data la tipologia e lo stato conservativo, un costo per la loro rimozione.

Si ritiene che il più probabile attuale valore di mercato del bene sopra identificato corrisponda ad:
€ 115.000,00 (centoquindicimila).

LOTTO Unico Albergo Ristorante IL CAPANNONE

DATI CATASTALI – Comune San Marcello Piteglio – Sezione A

Catasto Fabbricati

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.no	Categoria	Class e	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita
Fabbricato con resede esclusivo	49	26		D/2				€ 6.424,00

Catasto Terreni

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.no	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Terreno adiacente fabbricato	49	27		Bosco Alto	2	mq 3.000	€ 3,10	€ 0,93
Terreno adiacente fabbricato	49	25		Frutteto	2	mq 1.850	€ 5,73	€ 4,78

Descrizione

Per la corretta descrizione del lotto si rimanda alla precedente perizia di stima redatta dal Geom. Giacomo Martinelli ed approvata con Determinazione n. 221 del 07/06/2019, non rilevandosi intervenute sostanziali modifiche allo stato dei beni, ad esclusione di un generalizzato peggioramento dello stato di conservazione del bene.

Stima del più probabile valore di mercato

Tenuto conto che, dall'analisi generale del mercato immobiliare della zona, è possibile desumere che la tipologia di bene in oggetto, negli ultimi anni ha visto calare notevolmente la domanda, fino ad una condizione di quasi assenza di quest'ultima. Particolarmente significativo in merito risulta l'andamento della procedura di esecuzione immobiliare del Tribunale di Pistoia n. 147/2010 che, per un bene di maggiori dimensioni in prossimità del centro abitato di Maresca, nonostante successivi tentativi di vendita con riduzione del prezzo a base d'asta fino ad oltre l'80% rispetto al valore di stima, non ha dato esito.

Considerato che rispetto al momento della precedente stima il fabbricato ha subito un significativo peggioramento dello stato manutentivo, anche a seguito di eventi atmosferici che hanno danneggiato una parte della copertura.

Tenuto conto che il lotto è già stato oggetto di un infruttuosi tentativi di vendita mediante bando pubblico, di cui l'ultimo approvato con Determinazione 491 del 23/10/2020, nel quale è stato proposto ad un prezzo base d'asta di € 153.750,00, già ridotto del 25% rispetto alla stima del 2017.

Si ritiene che il più probabile attuale valore di mercato del bene sopra identificato corrisponda ad:
€ 105.000,00 (centocinquemila).

Il Responsabile Area Forestazione
Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese
Dott. For. Francesco Benesperi