

---

TRIBUNALE DI PISTOIA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini, nell'Esecuzione Immobiliare  
282/2011 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1 di 22

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 18/02/2019, il sottoscritto Geom. Paolini Massimiliano, con studio in Via dei Bonechi, 6/C - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, Tel. 347 4949166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1° (Coord. Geografiche: 43.86879, 10.738020)

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posta in Comune di Buggiano, località Pittini, via Ponte Buggianese n. 68; precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, disposta su due piani fuori terra, accessibile da detta strada a mezzo di resede comune con altre unità immobiliari e dotata di accesso autonomo da corte comune, composta al piano terra da soggiorno e cucina-pranzo ed al piano primo da due camere e bagno, corredata da corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta allegata al fascicolo la relazione notarile ventennale del \*\*\*Omissis\*\*\* di Villafranca Tirrena del 24 novembre 2011. Dall'esame della suddetta documentazione, appare non indicato l'atto del Notaio Alberto Carapelle, del

25 ottobre 2002 (repertorio n. 18474 – raccolta n. 8641), con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa degli attuali esecutati, unitamente ad altri soggetti estranei alla presente procedura, addivenivano alla divisione di una porzione del terreno destinato all'epoca interamente a corte comune, tramite la formazione di alcune porzioni attribuite fra gli stessi componenti in via esclusiva, rimanendo comunque a comune la residua porzione di terreno. Successivamente, la porzione esclusiva, identificata dal subalterno 6, della particella 326, del foglio 17 è stata unita all'appartamento identificato dal subalterno 8, della particella 324, del foglio 17. Si allega alla presente la copia del suddetto contratto. Si precisa inoltre che, nella suddetta certificazione notarile, per quanto riguarda la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dei beni in oggetto dal 3 dicembre 1968 all'8 maggio 1993, è stata erroneamente indicata la data di morte. Infatti, da una ricerca eseguita presso l'archivio comunale è emerso che la suddetta è deceduta \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* e non come indicato in data 28 maggio 1990. Dalla suddetta ricerca è altresì emerso che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è registrata all'anagrafe comunale con il nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Viene inoltre allegato alla presente, sia la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare, sia la copia del precedente atto di acquisto immobiliare. Infine, il sottoscritto, ha provveduto all'aggiornamento documentale con la produzione dell'elenco delle trascrizioni ed ispezioni ipotecarie per soggetto.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

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% trattandosi di trasferimento di immobile ad uso abitativo classificato nella categoria catastale A/4. L'imposta di registro proporzionale non potrà comunque essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

## CONFINI

---

Le unità immobiliari confinano con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni, salvo se altri e/o più precisi confini.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,70 m	T - 1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. 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 (abitazione mq 84,00 al 100%) ed una quota parte della superficie delle aree scoperte (corte esclusiva mq 30,00 al 10%). Di conseguenza la superficie convenzionale vale:  $S = 84,00 + 3,00 = 87,00$  mq



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1989 al 08/05/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 324, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 280,95 Piano T - 1°
Dal 08/05/1993 al 15/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 324, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 280,95 Piano T - 1°



Dal 15/07/1998 al 24/02/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 324, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 208,95 Graffato T - 1°
Dal 24/02/2000 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 324, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 280,95 Piano T - 1°
Dal 31/08/2000 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 324, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 263,39 Piano T - 1°
Dal 08/01/2003 al 14/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 324, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 193,15 Piano T - 1° Graffato Particella 326 subalterno 6
Dal 14/03/2003 al 06/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 324, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano T - 1° Graffato Particella 326 subalterno 6

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	324	8		A4	3	5,5	81,00 mq	227,24 €	T-1	Particella 326 sub.6

**Corrispondenza catastale** Si precisa che dalle visure storiche catastali è stata riscontrata l'errata intestazione catastale relativamente al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.L'unità immobiliare, risulta catastalmente intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi proprietari per la quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale intestazione recepisce l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 14 marzo 2003 più volte richiamato.In base alla certificazione, emessa dall'ufficio anagrafe del Comune di Buggiano in data 17 aprile 2019, si evidenzia che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto, si riscontra, oltre alla diversa data di nascita, anche un diverso codice fiscale.Per questo motivo, l'intestazione catastale, limitatamente al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dovrà essere rettificata, previa istanza di correzione e domanda di voltura, nel modo seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il relativo costo, comprensivo del relativo onorario professionale, ammonta a circa 300 euro.

Si rileva, dunque, che l'atto di pignoramento non è stato eseguito correttamente in relazione alla data di nascita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.Si rileva, infine, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

## PRECISAZIONI

---

Si fa presente che nell'atto di pignoramento il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre nel certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Buggiano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare, si presenta in normale stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne.

## PARTI COMUNI

---

Sarà compresa nell'aggiudicazione la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, con particolare riferimento alla corte condominiale come riportato nell'atto di compravendita Notaio Raffaele Lenzi del 14 marzo 2003 (rep. 37215 - racc. 18955).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura dell'atto, stipulato dal Notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 25 ottobre 2002, (rep. 18474 - racc. 8641), emergono i seguenti patti che sembra opportuno riportare:- i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potranno in qualsiasi tempo ristrutturare il box in lamiera limitrofo alle corti oggetto di divisione;- il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potranno mantenere l'esistente pergolato in struttura precaria (con obbligo di consentire il passaggio anche con mezzi in favore dell'immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), installare una tenda (o copertura a sbalzo) su porzione del marciapiede comune (con modalità da precisarsi con atto privato) e realizzare una canna fumaria sulla facciata della porzione di fabbricato di sua proprietà (con modalità da convenirsi con atto privato).

La stessa aggiudicazione, dovrà essere inoltre eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una unità immobiliare ricompresa in un più ampio fabbricato costituito da una struttura verticale in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con solaio di copertura a falde inclinate anch'esse in latero-cemento sovrastato da un manto in laterizio. L'abitazione risulta esposta con orientamento nord - sud. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura di tipo civile. I pavimenti ed i rivestimenti sono eseguiti prevalentemente con piastrelle di ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. Le finestre, sono esternamente dotate di persiane ed internamente di infissi in materiale plastico e vetro. Le porte interne sono in maggior parte in legno tamburato. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino a doppia anta. 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 con termosifoni prevalentemente in alluminio. La corte esclusiva, è recintata e risulta pavimentata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A tal riguardo, si allega il certificato di residenza contestuale, rilasciato dal Comune di Buggiano in data 17 maggio 2019.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 12/02/1976 al 08/05/1993	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Gloria Elio	12/02/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	26/02/1976	517	366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 08/05/1993 al 15/07/1998	**** Omissis ****	<b>Riunione di usufrutto di ##### (non oggetto di registrazione e trascrizione)</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/07/1998	**** Omissis ****			<b>Accettazione Tacita di eredità #####</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	24/02/2000	31110	10765
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	13/06/2017	2697	1856
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 15/07/1998 al 24/02/2000	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di #####</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/07/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	16/07/1999		2184
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	12/01/1999	86	17
Dal 24/02/2000 al 22/03/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	24/02/2000	31110	10765
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	01/03/2000	1020	662
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	28/02/2000	349	I/V
Dal 25/10/2002 al 22/03/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	25/10/2002	18474	8641
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	11/11/2002		3510
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	11/11/2002	1865	I/V
Dal 22/03/2003 al 13/06/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	14/03/2003	37215	18955
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	22/03/2003	1562	998
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	20/03/2003	534	1T

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

Si allega l'atto pubblico stipulato dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 14 marzo 2003 (rep. 37215 - racc. 18955), registrato a Pescia il 20 marzo 2003 al n. 534, serie 1T e trascritto a Pescia il 22 marzo 2003 al Registro Particolare n. 998 e Registro Generale 1562, con il quale i sig. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano la quota di ½ di proprietà ciascuno in comunione legale dei beni. Vengono inoltre allegati alla presente anche la copia dei precedenti atti di acquisto immobiliare, ovvero l'atto Notaio Alberto Carapelle del 25 ottobre 2002 (rep. 18474 - racc. 8641) e l'atto Notaio Agostino Stromillo del 24 febbraio 2000 (rep. 31110 - racc. 10765), unitamente alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita in data 13 giugno 2017 al Registro Particolare n. 1856 e Registro Generale n. 2697.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 22/03/2003

Reg. gen. 1563 - Reg. part. 346

Quota: 1/1

Importo: € \*\*\*

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

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

Capitale: € \*\*\*

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 14/03/2003

N° repertorio: 37216

N° raccolta: 18956

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 23/09/2011

Reg. gen. 4064 - Reg. part. 2575

Quota: 1/1

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

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

**Oneri di cancellazione** In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobili, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti all'epoca dell'emissione del Decreto di Trasferimento, ad oggi, per quanto riguarda la trascrizione sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria sarà necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 700,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto, aggiornata alla data del 19 giugno 2019.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 12 agosto 2009, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28 luglio 2010, la zona in cui è collocata l'unità immobiliare è classificata come zona B, sottozona B3 – zone edificate con impianto urbano labile – disciplinata dall'art. 31 e 35 delle N.T.A. Tali zone ricadono all'interno del subsistema periferico al Capoluogo e del sub sistema dei nuclei di recente formazione. Le zone "B" rappresentano quelli parti del territorio comunale totalmente edificate eventi la prevalente destinazione residenziale. Tutti gli interventi ammessi nelle varie sottozone "B", dovranno rispettare le disposizioni contenute nell'allegato "B" delle N.T.A. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno risultare conformi alle disposizioni contenute nel "Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni", Allegato "O" ed alle disposizioni contenute nella specifica sottozona. La sottozona "B3", individua quella parte del territorio comunale il cui sviluppo edilizio è avvenuto spesso in modo disorganico e privo di una precisa pianificazione urbanistica, soprattutto sviluppandosi sul fronte di talune strade principali quali la S.R. n. 435, Via Provinciale Ponte Buggianese, Via Terra rossa fonda, e su altre strade secondarie tra cui le principali sono Via XXIV Maggio, via Ficocchio, Via Udine. Più in particolare, la sottozona "B3" individua quella parte del territorio comunale, appartenente al sub sistema dei nuclei di recente formazione, posto: 1. ad Ovest del Capoluogo, in località "Aquila"; 2. in località Via XXIV Maggio; 3. in località S.Maria e Pittini; 4. ad Est del Capoluogo, in località Ficocchio. Al fine di favorire il corretto recupero e la riqualificazione del P.E.E. e del P.U., valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale: a) tutti gli interventi edilizi ammissibili sul P.E.E. e del P.U., ubicato all'interno della sottozona "B3", dovranno rispettare: - le disposizioni contenute nelle schede del P.E.E., allegato al R.U.; - le norme di carattere generale di cui all'art. 31.2, le presenti prescrizioni di carattere generale, nonché quanto indicato ai punti 35.3 e 35.4; b) negli edifici costruiti prima del 1940, non censiti (N.Cen.), che hanno conservato l'impianto originario, sono ammessi gli interventi edilizi identificati nell'art. 19 delle presenti norme con le lettere A), B), C1), mentre in quelli che hanno perso e/o modificato tale impianto originario, sono equiparati ad edifici di V.N., su cui sono possibili gli interventi edilizi di cui all'art. 18.6.c) negli edifici costruiti dopo il 1940 e non censiti (N.Cen.), sono ammessi gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo E (E1) compresa, nonché quelli di sostituzione edilizia (SE), di ristrutturazione urbanistica (E4): i medesimi interventi edilizi (E1 ed E4), sono ammessi previa una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e/o agli edifici limitrofi, con la seguente limitazione: non superare la altezza (H) di mt 7,50, R.C. = 35% e If = 1; d) negli edifici ad uso abitazione ad un solo piano fuori terra, costruiti dopo il 1940, è possibile effettuare la sopraelevazione (SO), di cui all'art. 19.14., nel limite massimo della proiezione della superficie attualmente coperta. Detta sopraelevazione, non è possibile ove vi sia un espresso divieto contenuto nelle schede del P.E.E. allegato al R.U.. Ove la sopraelevazione (SO) risulta consentita, si specifica che ad essa non saranno cumulabili gli interventi di addizioni funzionali di cui alla ristrutturazione edilizia

"E1", con la sola esclusione della esecuzione di addizioni edilizie per autorimesse;e) fermo restando quanto eventualmente prescritto e contenuto nella scheda di ogni singolo edificio, nella sottozona "B3", in presenza di edificio principale, classificato ai sensi dell'art. 18 oppure N. Cens. costruito prima o dopo il 1940, sono ammessi tutti i volumi pertinenziali di cui agli artt. 21 e 22 delle N.T.A. Gli interventi edilizi ammessi sul P.E.E. all'interno della sottozona "B3", sono quelli indicati nell'art. 18 delle N.T.A. cui si rimanda, con le modifiche e/o limitazioni indicate nelle prescrizioni di carattere generale, di cui al comma precedente, e nel rispetto di quanto contenuto nelle schede del P.E.E., allegate al R.U. In caso di discordanza si applicano le norme più restrittive. Sono fatti salvi, e pertanto ammessi, gli ampliamenti una tantum.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le opere di costruzione del fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti provvedimenti:1) Denuncia di Inizio Attività n. 82 dell'8 maggio 2001 con protocollo n. 5883, per opere di ristrutturazione edilizia;2) Denuncia di Inizio Attività n. 204 del 12 dicembre 2002 con protocollo n. 16923 come variante alla denuncia di inizio attività n. 82 dell'8 maggio 2001, per opere di ristrutturazione edilizia;3) Denuncia di Inizio Attività n. 1 del 3 gennaio 2006 con protocollo n. 55, per la realizzazione di recinzione su corte esclusiva e installazione tenda parasole. Sull'unità immobiliare, è stata altresì rilasciata in data 10 gennaio 2003, da un professionista abilitato, la relativa Certificazione di abitabilità. La stessa è stata depositata presso il Comune di Buggiano in data 10 gennaio 2003 al protocollo n. 312. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, non sono emerse difformità tali da inficiare la commerciabilità dell'immobile in oggetto.

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

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

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che per il fabbricato, ricomprensente l'unità immobiliare in oggetto, non risulta presente un amministratore condominiale e non sussistono altresì relativi oneri.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1°. Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posta in Comune di Buggiano, località Pittini, via Ponte Buggianese n. 68; precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, disposta su due piani fuori terra, accessibile da detta strada a mezzo di resede comune con altre unità immobiliari e dotata di accesso autonomo da corte comune, composta al piano terra da soggiorno e cucina-pranzo ed al piano primo da due camere e bagno, corredata da corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 324, Sub. 8, Categoria A4, Graffato Particella 326 sub.6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto è stata svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opera cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili 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 di immobili analoghi a quelli in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile 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. Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo. Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari a fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, ecc.) ed infine il valore del potenziale edificatorio. Infine, si evidenzia che per la formulazione della

stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che i beni immobili non abbiano difetti strutturali latenti. Come spiegato in precedenza, la stima sintetica effettuata si è basata sui dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La prima operazione da svolgere è quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricadono gli immobili in oggetto. Nel nostro caso si tratta di immobili inseriti nella zona E1 - Suburbana/Pittini, Terrarossa, Busone, Campolungo. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre del 2018) nella suddetta fascia per la tipologia "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.250,00 ed un massimo di euro 1.350,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo "consistenza". I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sui beni immobili in oggetto in funzione delle loro caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato. Sulla base della tipologia e della collocazione degli immobili, della contingenza ancora poco favorevole del mercato immobiliare ed alla luce dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato dell'immobile commerciale in oggetto l'importo di euro 1.100,00 al metro quadrato. E' 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 comparativo. 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. Il sopralluogo effettuato ha permesso di procedere al rilievo diretto di un insieme di misure indispensabili per "tarare" le planimetrie disponibili, dalle quali sono stati tratti i dati quantitativi da moltiplicare per i valori economici unitari, sempre riferiti al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il computo della superficie commerciale degli immobili in oggetto tiene conto delle consuete norme per il conteggio delle superfici, nonché della ponderazione di

tutte le superfici relative alle pertinenze dell'immobile stesso. 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 che fornisce un metodo "scientifico" per la determinazione univoca della superficie lorda necessaria per il calcolo complessivo del valore immobiliare a partire da quello unitario previsto dall'O.M.I. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa con il valore economico assunto per il singolo metro quadrato, la superficie convenzionale ed il valore complessivo stimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1°	87,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 95.700,00	100,00%	€ 95.700,00
				Valore di stima:	€ 95.700,00

**Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo dei beni immobili a base d'asta, in funzione delle superfici commerciali lorde e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 96.000,00.** *(Si precisa che tali valori ricomprendono anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).* Per la conferma del valore di stima immobiliare si è provveduto anche a reperire sul libero mercato delle compravendite immobiliari alcuni dati comparabili relativi ad immobili ubicati nel Comune di Buggiano e nei comuni limitrofi. Si è però rilevato che i pochi comparabili presenti sono poco adattabili all'immobile in oggetto a causa delle diverse caratteristiche tipologiche. Per questo motivo il valore unitario assunto deriva da un opportuno adattamento dei valori reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tale valore, a giudizio del sottoscritto, risente anche della sostenuta offerta presente nel mercato immobiliare dovuta alle svariate procedure di esecuzione che riguardano immobili nelle zone circostanti. Tra i comparabili reperiti si riportano, di seguito, quelli che sono stati utilizzati come punto di partenza per le analisi necessarie per confermare il valore unitario al mq.

Il primo, reperito sul sito dell'agenzia immobiliare \*\*\* (rif. app p), è relativo ad un appartamento in buone condizioni, inserito in area residenziale del Comune di Buggiano, collocato al piano primo di una bifamiliare di sole due unità, con ingresso indipendente e composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, oltre ad appezzamento di terreno adiacente al terratetto e ripostiglio uso lavanderia. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 90 mq. La richiesta è pari ad

euro 105.000,00. Quindi circa euro 1.150 per ogni metro quadrato di superficie. Il secondo, anch'esso reperito sul sito dell'agenzia immobiliare \*\*\* (rif. AM50), è relativo ad un terratetto, situato nelle immediate vicinanze del centro di Buggiano, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio sottoscala, bagno con antibagno al piano terra, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola, oltre soffitta e piccolo resede esclusivo. Risulta presente una scala interna che mette in collegamento l'appartamento con la zona seminterrata dove si trova collocata la taverna con ripostiglio e bagno. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 120 mq. La richiesta è pari ad euro 120.000,00. Quindi circa euro 1.000 per ogni metro quadrato di superficie. Il terzo, reperito sul sito dell'agenzia immobiliare \*\*\* (rif. A815), è relativo ad un appartamento posto al piano secondo, situato nella frazione di Santa Lucia del Comune di Uzzano in prossimità del centro capoluogo di Buggiano, all'interno di un immobile di recente ristrutturazione, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola e ripostiglio. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 70 mq. La richiesta è pari ad euro 85.000,00. Quindi circa euro 1.200 per ogni metro quadrato di superficie. 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 21/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Paolini Massimiliano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 06/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/05/2019)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 21/05/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ultimo progetto edilizio (Aggiornamento al 21/05/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 21/05/2019)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

18 di 22

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 19/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 12/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 07/05/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1° Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posta in Comune di Buggiano, località Pittini, via Ponte Buggianese n. 68; precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, disposta su due piani fuori terra, accessibile da detta strada a mezzo di resede comune con altre unità immobiliari e dotata di accesso autonomo da corte comune, composta al piano terra da soggiorno e cucina-pranzo ed al piano primo da due camere e bagno, corredata da corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 324, Sub. 8, Categoria A4, Graffato Particella 326 sub.6

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

**Prezzo base d'asta: € 96.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2011 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 324, Sub. 8, Categoria A4, Graffato Particella 326 sub.6	<b>Superficie</b>	87,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, si presenta in normale stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posta in Comune di Buggiano, località Pittini, via Ponte Buggianese n. 68; precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, disposta su due piani fuori terra, accessibile da detta strada a mezzo di resede comune con altre unità immobiliari e dotata di accesso autonomo da corte comune, composta al piano terra da soggiorno e cucina-pranzo ed al piano primo da due camere e bagno, corredata da corte esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****, dalla **** Omissis ****, dal **** Omissis ****, dal **** Omissis ****, dal **** Omissis **** e dal **** Omissis ****. A tal riguardo, si allega il certificato di residenza contestuale, rilasciato dal Comune di Buggiano in data 17 maggio 2019.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 22/03/2003

Reg. gen. 1563 - Reg. part. 346

Quota: 1/1

Importo: € \*\*\*

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

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

Capitale: € \*\*\*

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 14/03/2003

N° repertorio: 37216

N° raccolta: 18956

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 23/09/2011

Reg. gen. 4064 - Reg. part. 2575

Quota: 1/1

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

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