

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.758,70	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data 14/07/2022, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Lucchese n. 24

DESCRIZIONE

Trattasi dei diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato sito in comune di Buggiano, frazione Borgo a Buggiano, via lucchese 22 e precisamente, l'appartamento posto al primo piano con l'accesso da corte ed ingresso a comune con altre unità immobiliari, composto da ingresso, disimpegno, tinello, cucina dalla quale si accede al giardino esclusivo posto sul tergo dell'immobile e sul quale insiste un manufatto in muratura adibito a ripostiglio, disimpegno, camera, cameretta e due bagni, oltre a soffitte al secondo piano (non visionate). La zona di ubicazione dell'immobile è residenziale ben servita da viabilità e servizi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Lucchese n. 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.

Si evidenzia la sola carenza dei titoli di provenienza:

- atto ai rogiti del notaio Bellandi Carlo del 14/06/1990 repertorio n. 51793 trascritto a Pescia in data 20/06/1990 al n. 1560 di registro particolare (Allegato n. 1), con il quale i sigg.ri **** Omissis **** acquistavano la piena proprietà;
- atto ai rogiti del notaio Carapelle Giuseppe del 05/12/2019 repertorio n. 57 raccolta n. 42 trascritto a Pescia in data 12/12/2019 al n. 4149 di registro particolare (Allegato n. 2), con il quale i sigg.ri **** Omissis **** vendevano la nuda proprietà alla figlia **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto Bellandi del 14/06/1990 trascritto a Pescia in data 20/06/1990 al n. 1560 le parti hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni e questo è confermato dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto presso l'anagrafe del comune di Buggiano in data 04 ottobre 2022 (Allegato n. 3).

CONFINI

L'abitazione in oggetto confina con:

- distacchi su parti comuni
 - proprietà Parenti - Federighi
 - proprietà Vanni
 - proprietà Ferretti
 - distacchi su proprietà ferrovie dello Stato
- salvo se altri e/o più recenti confini



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	6,20 mq	8,75 mq	0,50	4,38 mq	0,00 m	Terra
Giardino	154,00 mq	154,00 mq	0,05	7,70 mq	0,00 m	
Soffitta	63,00 mq	67,00 mq	0,20	13,40 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				100,48 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	100,48 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie è stata desunta graficamente dalla planimetria allegata all'ultima p.e.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 4 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5.5 Rendita € 0,26 Piano 1
Dal 06/12/1988 al 14/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 4 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5.5 Rendita € 0,26 Piano 1
Dal 14/06/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 4 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5.5 Rendita € 0,26 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 4 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5.5 Rendita € 181,79 Piano 1
Dal 11/05/2006 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 18 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano T-1-2 Graffato 562
Dal 12/05/2006 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 302,13 Piano T-1-2 Graffato 562
Dal 05/12/2019 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5

		Superficie catastale 96 mq Rendita € 302,13 Piano T-1-2 Graffato 562
--	--	---



Si allega la visura catastale storica (Allegato n. 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2	18		A3	4	6,5	96 mq	302,13 €	T-1-2	562

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 700,00 compreso oneri fiscali, diritti erariali ed onorario tecnico; laddove non sia possibile in sede di presentazione determinare che le variazioni che hanno dato luogo alla necessità di presentare una nuova planimetria catastale siano state eseguite da più di cinque anni, sarà dovuta una sanzione di €. 1032,00 eventualmente ridotta ad 1/3 €. 344,00. A titolo cautelativo dette somme saranno interamente detratte dalla valutazione. Si allega la planimetria catastale in atti ed il relativo elaborato planimetrico con elenco subalterni (Allegati n. 5 - 6).

PRECISAZIONI

Si precisa che il giardino esclusivo, rappresentato in planimetria catastale come un'unica consistenza, risulta di fatto suddivisa in due porzioni, contigue e comunicanti ma poste a due distinte quote e collegate tra loro da scala metallica. Inoltre si evidenzia che non è stata riscontrata l'effettiva consistenza della pertinenza esterna.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione considerato "normale" all'epoca di realizzazione ed alle eventuali manutenzioni eseguite nel corso degli anni, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non

è stato possibile determinarne la relativa conformità ne reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Per quanto attiene le finiture, si precisa che la pavimentazione risulta principalmente in ceramica di bassa qualità, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato comunque tutto di vecchia produzione e di bassa qualità, sono presenti le persiane in legno. L'area esterna di pertinenza, suddivisa in due livelli collegati da una scala metallica, risulta pavimentata per quanto attiene la parte "bassa" posta alla quota dell'abitazione, mentre interamente "a verde" la porzione "alta", quest'ultima direttamente confinante con la proprietà delle FFSS (scarpata ed area di rispetto ferroviario) risulta recintata, non avendo tuttavia verificato l'esatto posizionamento della detta recinzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni evidenziate nell'elaborato planimetrico attualmente in atti (Allegato n. 6) ovvero la corte rappresentata in catasto fabbricati dalle particelle n. 2 subalterno n. 14 (bene non censibile comune alla particella 2 subalterni 3, 15, 18 e 19) e n. 3 (bene non censibile comune alla particella 2 subalterni 3, 13, 15, 18 e 19 e alla particella 261) del foglio n. 13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che nell'atto Bellandi trascritto a Pescia il 20 giugno 1990 ai n.ri 2308/1560 le parti convennero che l'intercapedine esistente lungo il muro nord del fabbricato e che da' aria e luce ai locali al piano terreno di proprietà Federighi - Parenti (o loro aventi causa) dovrà rimanere nello stato attuale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione: -

Altezza interna utile: VARIABILE

Str. verticali: SI PRESUME IN MURATURA (NON VERIFICATA)

Solai: SI PRESUME IN PARTE IN LEGNO E LATERIZIO ED IN PARTE IN STRUTTURA METALLICA E LATERIZIO (NON RILEVATI)

Copertura: -

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO ED IN ALLUMINIO ANODIZZATO

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTO TRACCIA (NON VERIFICATO IL FUNZIONAMENTO)

Terreno esclusivo: CORTE - GIARDINO

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: SOFFITTE SOTTOTETTO (NON VISIONATE)

Dotazioni condominiali: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari / esecutati **** Omissis **** così come desumibile dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'anagrafe del comune di Buggiano in data 04 ottobre 2022 (Allegato n. 7). Inoltre il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso all'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate dal quale è emerso che non sussistono atti di locazione / comodato a carico dei proprietari e dell'immobile in oggetto, il tutto come evidenziato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 26 luglio 2022 (Allegato n. 8).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1990 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellandi Carlo	14/06/1990	51793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	20/06/1990	2308	1560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2019 al 17/08/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carapelle Giuseppe	05/12/2019	57	42
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	12/12/2019	6018	4149
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 31/05/2013
Reg. gen. 1921 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Spese: € 125.000,00
Percentuale interessi: 7,02 %
Rogante: Notaio De Crescenzo Ugo
Data: 30/05/2013
N° repertorio: 128266
N° raccolta: 11658
Note: Si rileva che la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. a far data dal 01/01/2020 si è scissa in AMCO trasferendo in quest'ultima un compendio di attività e passività il tutto come da atto di scissione parziale ai sensi dell'articolo 2506 C.C. del 25/11/2020 per atto notaio Mario Zanchi repertorio n. 39399 raccolta n. 20019 iscritto nel Registro delle Imprese di Siena e di Napoli in data 26/11/2020 a seguito del quale AMCO è divenuta esclusiva titolare dei crediti e dei rapporti inclusi nel compendio scisso, ivi incluso del credito già vantato da BMPS nei confronti degli attuali esecutati (vedi pignoramento immobiliare).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 01/06/2022
Reg. gen. 3158 - Reg. part. 2062
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Si allegano:

- nota di iscrizione R.P. 324/2013 (Allegato n. 9)
- nota di trascrizione R.P. 2062/2022 (Allegato n. 10)



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in zona TS2 disciplinato dagli articoli 45 (TS) e 47 (TS2):

Art. 45 – Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico architettonico esistenti sul territorio comunale.

2. Articolazione dei tessuti storici

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Tessuti TS1 che identificano i tessuti storici dei centri collinari: Buggiano, Colle, Stignano;
- Tessuti TS2 che identificano i tessuti storici del nucleo originario del capoluogo;
- Tessuti TS3 che identificano i tessuti storici formatisi attorno al nucleo originario del capoluogo .

2.2. Le aree ed attrezzature di interesse generale ricadenti nei tessuti storici, sono classificate come zone F ed assumono la disciplina delle suddette zone, nel rispetto delle norme di tutela relative agli insediamenti storici ed alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nei Tessuti storici, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, della vendita all'ingrosso e al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, dei distributori di carburante;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento;
- agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza e con le caratteristiche dei tessuti storici.

3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, oltre che nei casi in cui essa è prescritta dalla vigente normativa di settore nazionale e regionale.



Art. 47 – I Tessuti storici TS2

1. I tessuti storici TS2 individuano il nucleo originario del capoluogo, Borgo a Buggiano.

2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme con la seguente limitazione: sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non rilevati esistenti al 1954 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.
- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;
- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;
 - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;
 - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
 - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;
 - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
 - è possibile destinare ad autorimesse volumi pertinenziali esistenti ed è inoltre possibile destinare a tale uso tettoie o porticati esistenti, anche con interventi di tamponamento esterno, purché gli edifici non siano classificati in classe 1 RV e classe 2 PV e che gli interventi siano realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con il contesto in cui sono inseriti;
 - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi

fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967, per esso il Comune di Buggiano ha rilasciato i seguenti atti amministrativi:

- concessione edilizia in sanatoria n. 95 del 28 maggio 1990 rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 22/07/1980 ed acquisita dal protocollo generale al n. 5629 - per ampliamento sul lato nord per ricavare un vano doccia e costruzione di un terrazzino in aderenza all'ampliamento stesso.

- comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art. 8 D.L. 193/1995 depositata in data 15/06/1995 ed acquisita dal protocollo generale al n. 6876 p.e. n. 45 del 15 giugno 1995 - per la realizzazione di modifiche interne consistenti nella formazione di servizio igienico e manutenzione della pavimentazione.

Non risulta mai presentata la relativa abitabilità.

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.

Verificando il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati all'ultima pratica edilizia (comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art. 8 D.L. 193/1995 depositata in data 15/06/1995 ed acquisita dal protocollo generale al n. 6876 p.e. n. 45 del 15 giugno 1995) emergono alcune difformità, sia di carattere grafico che di carattere dimensionale. In particolare si precisa che sono state eseguite delle modifiche prospettiche in totale assenza di autorizzazioni; dette opere hanno in parte carattere strutturale e pertanto per la loro regolarizzazione si rende necessaria una preventiva sanatoria strutturale e quindi una sanatoria edilizia.

Per la regolarizzazione delle opere strutturali, si considera che l'immobile dovrà essere reso conforme alla vigente normativa sismica mediante la realizzazione di quelle opere necessarie al fine di verificarne positivamente le strutture che sono state parzialmente demolite. Al fine di valutare prudenzialmente la questione il sottoscritto, non avendo ricevuto nel mandato la possibilità di effettuare verifiche puntuali a mezzo di tecnico competente in strutture, ne avendo avuto la possibilità di effettuare indagini o saggi di carattere invasivo in situ, ha proceduto alla quantificazione della soluzione peggiorativa ovvero quella di dover effettuare

opere di adeguamento individuate in cerchiature metalliche al fine di ricreare la consistenza delle murature demolite.

Dette opere ivi comprese quelle accessorie, dettagliatamente descritte nel computo metrico delle opere di ripristino (Allegato n. 13), sono state quantificate in complessivi €. 7.228,50 (compreso iva) ai quali devono aggiungersi gli onorari tecnici per la predisposizione e presentazione di adeguata pratica sismica con tutte le operazioni connesse che viene complessivamente stimata in €. 2.500,00 per onorari tecnici e diritti regionali.

La successiva regolarizzazione urbanistica è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 7.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Il tutto per complessivi €. 18.716,50 che saranno detratti dalla valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo non è stato riferito della presenza di un amministratore e di relativi oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Lucchese n. 24
Trattasi dei diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato sito in comune di Buggiano, frazione Borgo a Buggiano, via lucchese 22 e precisamente, l'appartamento posto al primo piano con l'accesso da corte ed ingresso a comune con altre unità immobiliari, composto da ingresso, disimpegno, tinello, cucina dalla quale si accede al giardino esclusivo posto sul tergo dell'immobile e sul quale insiste un manufatto in muratura adibito a ripostiglio, disimpegno, camera, cameretta e due bagni, oltre a soffitte al secondo piano (non visionate). La zona di ubicazione dell'immobile è residenziale ben servita da viabilità e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2, Sub. 18, Categoria A3, Graffato 562
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.475,20
La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo di comparabili reperiti tra le offerte di mercato (fonte immobiliare.it "asking price"), in quanto a seguito di indagine condotta presso operatori del settore non è stato possibile individuare compravendite

ritenute oggettivamente comparabili per caratteristiche ed ubicazione all'immobile oggetto di stima, quindi non è stato possibile effettuare una ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescia. Tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 15) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 14) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore complessivo di stima di € 99.500,00 c.t. va deprezzato dei costi necessari per il ripristino e la regolarizzazione che, come descritto nei relativi paragrafi, sono stati quantificati in complessivi 18.716,50 per un valore finale di €. 80.800,00 c.t..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Via Lucchese n. 24	100,48 mq	990,00 €/mq	€ 99.475,20	100,00%	€ 99.475,20
				Valore di stima:	€ 99.475,20

Valore di stima: € 99.475,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€
Opere adeguamento e sanatoria strutturale	9484,50	€
Regolarizzazione catastale e sanzione	1732,00	€

Valore finale di stima: € 80.758,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la procedura esecutiva 100/2022 ha portato a verificare, con le premesse e le precisazioni riportate al relativo paragrafo "regolarità edilizia" che il compendio immobiliare risulta in parte non conforme da quanto autorizzato da parte del Comune di Buggiano con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo. Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto a stimare l'importo delle pratiche di regolarizzazione e le opere occorrenti per adeguare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato e/o eventualmente autorizzabile a seguito della relativa pratica edilizia; tale importo è da intendersi indicativo e basato su prezzi di mercato corrente.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle opere eseguite in assenza di autorizzazioni edilizie come descritte nell'apposito paragrafo, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto CTU fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate ed enti (FFSS) circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 03/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notaio Bellandi r.p. 1560/1990
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto notaio Carapelle r.p. 4149/2019
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura catastale storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di iscrizione r.p. 324/2013
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di trascrizione r.p. 2062/2022
- ✓ N° 11 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori
- ✓ N° 13 Altri allegati - Computo opere di adeguamento e costi tecnici
- ✓ N° 14 Altri allegati - Camparabili
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tabella di calcolo MCA
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elenco formalità Galligani Roberto
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elenco formalità Piattelli Vania
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elenco formalità Galligani Arianna
- ✓ N° 19 Altri allegati - Tavola fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Lucchese n. 24
Trattasi dei diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato sito in comune di Buggiano, frazione Borgo a Buggiano, via lucchese 22 e precisamente, l'appartamento posto al primo piano con l'accesso da corte ed ingresso a comune con altre unità immobiliari, composto da ingresso, disimpegno, tinello, cucina dalla quale si accede al giardino esclusivo posto sul tergo dell'immobile e sul quale insiste un manufatto in muratura adibito a ripostiglio, disimpegno, camera, cameretta e due bagni, oltre a soffitte al secondo piano (non visionate). La zona di ubicazione dell'immobile è residenziale ben servita da viabilità e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2, Sub. 18, Categoria A3, Graffato 562 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in zona TS2 disciplinato dagli articoli 45 (TS) e 47 (TS2): Art. 45 – Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento 1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico architettonico esistenti sul territorio comunale. 2. Articolazione dei tessuti storici 2.1 I tessuti storici sono articolati in: -Tessuti TS1 che identificano i tessuti storici dei centri collinari: Buggiano, Colle, Stignano; -Tessuti TS2 che identificano i tessuti storici del nucleo originario del capoluogo; -Tessuti TS3 che identificano i tessuti storici formatisi attorno al nucleo originario del capoluogo . 2.2. Le aree ed attrezzature di interesse generale ricadenti nei tessuti storici, sono classificate come zone F ed assumono la disciplina delle suddette zone, nel rispetto delle norme di tutela relative agli insediamenti storici ed alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente. 3. Destinazioni d'uso 3.1 Nei Tessuti storici, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale di servizio; - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, della vendita all'ingrosso e al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, dei distributori di carburante; - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; - agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola, - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza e con le caratteristiche dei tessuti storici. 3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. 4. Modalità di intervento 4.1 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, oltre che nei casi in cui essa è prescritta dalla vigente normativa di settore nazionale e regionale. Art. 47 – I Tessuti storici TS2 1. I tessuti storici TS2 individuano il nucleo originario del capoluogo, Borgo a Buggiano. 2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme con la seguente limitazione: sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non rilevati esistenti al 1954 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti. - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la

loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile; - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2; - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificio e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; - è possibile destinare ad autorimesse volumi pertinenziali esistenti ed è inoltre possibile destinare a tale uso tettoie o porticati esistenti, anche con interventi di tamponamento esterno, purché gli edifici non siano classificati in classe 1 RV e classe 2 PV e che gli interventi siano realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con il contesto in cui sono inseriti; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

Prezzo base d'asta: € 80.758,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.758,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Lucchese n. 24		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2, Sub. 18, Categoria A3, Graffato 562	Superficie	100,48 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione considerato "normale" all'epoca di realizzazione ed alle eventuali manutenzioni eseguite nel corso degli anni, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Per quanto attiene le finiture, si precisa che la pavimentazione risulta principalmente in ceramica di bassa qualità, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato comunque tutto di vecchia produzione e di bassa qualità, sono presenti le persiane in legno. L'area esterna di pertinenza, suddivisa in due livelli collegati da una scala metallica, risulta pavimentata per quanto attiene la parte "bassa" posta alla quota dell'abitazione, mentre interamente "a verde" la porzione "alta", quest'ultima direttamente confinante con la proprietà delle FFSS (scarpata ed area di rispetto ferroviario) risulta recintata, non avendo tuttavia verificato l'esatto posizionamento della detta recinzione.		
Descrizione:	Trattasi dei diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato sito in comune di Buggiano, frazione Borgo a Buggiano, via lucchese 22 e precisamente, l'appartamento posto al primo piano con l'accesso da corte ed ingresso a comune con altre unità immobiliari, composto da ingresso, disimpegno, tinello, cucina dalla quale si accede al giardino esclusivo posto sul tergo dell'immobile e sul quale insiste un manufatto in muratura adibito a ripostiglio, disimpegno, camera, cameretta e due bagni, oltre a soffitte al secondo piano (non visionate). La zona di ubicazione dell'immobile è residenziale ben servita da viabilità e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai proprietari / esegutati **** Omissis **** così come desumibile dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'anagrafe del comune di Buggiano in data 04 ottobre 2022 (Allegato n. 7). Inoltre il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso all'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate dal quale è emerso che non sussistono atti di locazione / comodato a carico dei proprietari e dell'immobile in oggetto, il tutto come evidenziato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 26 luglio 2022 (Allegato n. 8).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 31/05/2013
Reg. gen. 1921 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Spese: € 125.000,00
Percentuale interessi: 7,02 %
Rogante: Notaio De Crescenzo Ugo
Data: 30/05/2013
N° repertorio: 128266
N° raccolta: 11658
Note: Si rileva che la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. a far data dal 01/01/2020 si è scissa in AMCO trasferendo in quest'ultima un compendio di attività e passività il tutto come da atto di scissione parziale ai sensi dell'articolo 2506 C.C. del 25/11/2020 per atto notaio Mario Zanchi repertorio n. 39399 raccolta n. 20019 iscritto nel Registro delle Imprese di Siena e di Napoli in data 26/11/2020 a seguito del quale AMCO è divenuta esclusiva titolare dei crediti e dei rapporti inclusi nel compendio scisso, ivi incluso del credito già vantato da BMPS nei confronti degli attuali esecutati (vedi pignoramento immobiliare).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 01/06/2022
Reg. gen. 3158 - Reg. part. 2062
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura