

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tizzi Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.556,48</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Arch. Tizzi Manuela, con studio in Via Bure Vecchia Nord, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email archimanutizzi@gmail.com, PEC archimanu@pec.it, Tel. 339 3368544, Fax 339 3368544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Maggino 1

Trattasi di fabbricato di civile abitazione da terra tetto e isolato su quattro lati con annesso resede esclusivo circostante di circa mq. 950, sito in Ponte Buggianese, località Anchione, composto al piano terra da ampio ingresso centrale dal quale hanno accesso 4 vani, dei quali i due fronte strada rispettivamente ad uso cucina e camera mentre i due vani retro strada, ancorché catastalmente siano identificati come locali di sgombero, risultano vani abitativi in quanto rispettivamente ad uso soggiorno e camera. Completano il piano terra un w.c. sottoscala. Tramite scala interna localizzata in fondo all'ingresso si accede al piano superiore composto da 4 grandi vani oltre bagno, dei quali 3 utilizzati a locali deposito ed uno a camera. Dal disimpegno del primo piano si accede, sempre tramite e scala interna, alla soffitta che copre solo 3 dei vani sottostanti oltre al bagno e al disimpegno. Uno dei quattro vani presenti al piano secondo è infatti a tetto. Completano la proprietà un piccolo ripostiglio e piccolo locale di sgombero esterni, posti in aderenza al fabbricato, sul lato sud-ovest. Sul resede circostante insistono diversi manufatti utilizzati in parte per il deposito di masserizie varie e in parte per il ricovero di animali domestici dei quali risultano però legittimamente costruiti solo due tettoie delle quali una costruita in aderenza al prospetto sud-ovest ed uno in posizione distaccata ad ovest del fabbricato. Il fabbricato risulta completamente isolato e in posizione terminale rispetto alla Via Maggino che non ha prosecuzione per la presenza dell'argine del fiume Pescia come risulta dalla foto aerea presente nella documentazione fotografica (Allegato 9). Il fabbricato è circondato esclusivamente da campi coltivati e il centro di Ponte Buggianese dista circa 4 chilometri.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Maggino 1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Regione Toscana opere idrauliche per più lati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Maggino, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	221,75 mq	262,00 mq	1	262,00 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	68,00 mq	74,00 mq	0,20	14,80 mq	0,00 m	2
Locale di deposito	4,02 mq	5,47 mq	0,20	1,09 mq	2,60 m	T rialzato
Tettoie	32,65 mq	32,65 mq	0,10	3,27 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>281,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>281,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 28/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 33 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.08.50
Dal 01/09/1971 al 28/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 157 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.79
Dal 28/01/1996 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 157 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.79
Dal 28/01/1996 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 33 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.08.50
Dal 01/06/2000 al 27/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 231 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.70
Dal 01/06/2000 al 27/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 33 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.06.40
Dal 27/05/2002 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 33 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.11.10
Dal 24/07/2002 al 13/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 33 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 377,79 Piano T-1
Dal 13/11/2002 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 33 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 377,79 Piano T-1
Dal 05/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 33 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 377,79 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 33 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 264 mq. Totale escluso aree scoperte 228 mq Rendita € 377,79

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Al Catasto terreni il mappale 33, di originari mq. 850, in forza di FRAZIONAMENTO del 01/06/2000 Pratica n. 41476 in atti dal 01/06/2000 (n. 1246.1/2000) ha dato origine al mappale 228 di mq. 210, riducendo così la sua superficie a mq. 640.

Successivamente in forza di Variazione del 27/05/2002 Pratica n. 59887 in atti dal 27/05/2002 (n. 1052.1/2002) ha accorpato il mappale 231 di mq. 470 portando la sua superficie a mq. 1110. A sua volta il mappale 231 ha avuto origine dal mappale 157 in forza del medesimo frazionamento del 1/6/2000.

Si allega:

- estratto di mappa catastale ( Allegato 11)
- visura storica C.T. mappale 33 (Allegato 13)
- visura storica C.F. mappale 33 (Allegato 14)
- visura storica C.T. mappale 228 (Allegato 15)
- visura storica C.T. mappale 231 (Allegato 16)
- visura storica C.T. mappale 157 (Allegato 17)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	33			A3	4	9,5 vani	264 mq. Totale escluso aree scoperte 228 mq	377,79 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Posto che sul resede gravano due tettoie definite storiche nel vigente strumento urbanistico come sarà precisato alla sezione "Regolarità edilizia" prive entrambe di rappresentanza catastale si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale in particolare:

- redazione di tipo mappale per l'inserimento in mappa dei due manufatti;
- presentazione di planimetria a variazione per l'inserimento della tettoia posta a ridosso del prospetto sud-ovest in quanto pertinenza del fabbricato principale;
- presentazione di nuova planimetria per la tettoia posta ad ovest del fabbricato principale ma in posizione distaccata.

Si stima una spesa per diritti catastali e onorario tecnico di euro 1.100,00 compreso IVA.

Si allega planimetria catastale ( Allegato 12)

Il fabbricato e gli annessi trovano in pessimo stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato terra tetto libero su quattro lati con tipologia risalente ai primi decenni del '900, come attestato dal vigente strumento urbanistico, che lo colloca fra gli immobili già presenti al 1954. Il fabbricato risulta completamente isolato e circondato da un ampio resede di circa mq. 950 sul quale gravano numerosi manufatti di natura agricola. Come abbiamo già anticipato in altra sezione, l'abitazione vera e propria si sviluppa al piano terra mentre tutto il piano primo, costituito da un vano con copertura a tetto e tre vani coperti da solaio piano, è utilizzato a deposito ad eccezione del vano centrale soprastante l'ingresso nel quale è stato realizzato l'unico bagno completo dell'abitazione. Nell'abitazione sono presenti altri due w.c. uno al piano terra nel sottoscala, dotato del solo w.c. e di un lavandino ed uno ricavato nel pianerottolo di passaggio per accedere alla soffitta dotato solo di piatto doccia ma completamente piastrellato e dotato solo degli attacchi per i sanitari. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni a due teste, i solai interpiano in ferro e laterizio ad eccezione del solaio soprastante l'ingresso costituito da travi e travicelli in legno e soprastante impalcato in mezzane di cotto, così come risulta costituito il solaio di copertura. Il manto di copertura in coppi e tegole. Dalla testimonianza dell'esecutato risulta che lo stesso abbia sostituito i due solai, originariamente in legno come quello dell'ingresso, interposti fra i due vani posti al piano terra e prospicienti l'ingresso, destinati rispettivamente a cucina e camera, e i corrispondenti vani posti al piano primo e ciò è avvalorato dalla diversa altezza del piano terra rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Le pareti interne risultano intonacate a civile e, al piano terra, tinteggiate. Gli infissi esterni sono quasi tutti in legno, di modesta fattura e in condizioni di forte degrado, solo una finestra al piano terra risulta in alluminio verniciato. Non risultano presenti sistemi oscuranti e al piano terra le aperture sono protette da inferriate. La pavimentazione del piano terra in mattonelle di gres porcellanato 30x30; al piano primo due vani risultano dotati di pavimentazione di mattonelle di gres porcellanato, il disimpegno centrale risulta aver mantenuto l'originaria pavimentazione in mezzane di cotto mentre negli altri due vani la pavimentazione risulta mancante ma risulta realizzato il massetto di sottofondo essendo stati sostituiti i solai. Il bagno al piano primo e il bagno realizzato sul pianerottolo delle scale per accedere alla soffitta risultano essere dotati di rivestimento ceramico sino quasi al soffitto e di pavimentazione in mattonelle di ceramica. Pavimenti e rivestimenti, appartenenti ad una fascia medio bassa, risultano tutti di recente fattura. Esternamente il fabbricato è privo di intonaco. Il fabbricato risulta dotato di energia elettrica ed acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ma è privo dell'allacciamento alla rete del gas metano. Da un punto di vista impiantistico: -l'impianto elettrico risulta sottotraccia e dotato di quadretto generale -per la produzione dell'acqua calda è presente uno scaldabagno nel sottotetto -il riscaldamento degli ambienti è affidato a stufe a pellet localizzate nelle singole stanze -è presente un pozzo per l'acqua di irrigazione del terreno -per l'approvvigionamento del gas da cucina è stata realizzata una tubazione collegata esternamente con una bombola di gas. Esternamente, sull'area di pertinenza che circonda il fabbricato, sono presenti numerosi manufatti destinati prevalentemente a deposito di masserizie varie o a ricovero di animali domestici. Di questi manufatti solo due risultano presenti sin dal 1954 e quindi legittimi, come risulta dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente dove gli stessi sono comunque indicati come semplici tettoie. Come è visibile dalla documentazione fotografica lo stato manutentivo generale del fabbricato è mediocre. Al piano primo fra l'altro sono presenti estesi fenomeni di distacco dell'intonaco per evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Il resede e gli annessi risultano in stato di abbandono..



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da certificato contestuale allegato (Allegato 8)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1996 al 13/10/2001	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Ufficio del Registro	28/01/1996	81	120
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoreia di Pescia	03/10/1997	3532	2317
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 13/10/2001 al 13/11/2002	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro	13/10/2001	56	167
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	30/05/2003	2936	1806
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 13/11/2002 al 05/05/2008	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Ufficio del Registro	13/11/2002	23	171
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	25/11/2003	6434	3845
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2008 al 05/06/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Patrizia De Luca	05/05/2008	46004	4738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia	08/05/2008	2458	1379
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	07/05/2008	3805			

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.

L'atto di provenienza agli esecutati è allegato alla presente (Allegato 2).

Si allega inoltre:

- Nota trascrizione denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 6)
- Nota trascrizione denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 7)

In relazione all'atto di compravendita rogato Notaio De Luca del 2008 sono state trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

-in morte di Poggetti Guido in data 28/1/1996, giusta denuncia di successione in data 28/1/1996, accettazione di eredità trascritta in data 27/12/2023 Registro generale n° 7301 e Registro particolare 4926; si allega nota di trascrizione (Allegato 3)

-in morte di Poggetti Ilia in data 13/10/2001, giusta denuncia di successione in data 31/7/2002, accettazione di eredità trascritta in data 08/05/2008 Registro generale n° 2459 e Registro particolare 1380 si allega nota di trascrizione (Allegato 4)

-in morte di Poggetti Lida in data 13/11/20202, giusta denuncia di successione in data 07/03/2003, accettazione di eredità trascritta in data 08/05/2008 Registro generale n° 2460 e Registro particolare 1381 si allega nota di trascrizione (Allegato 5).

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 08/05/2008  
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 644  
Quota: 100%  
Importo: € 263.040,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 175.360,00  
Rogante: Notaio Patrizia De Luca  
Data: 05/05/2008  
N° repertorio: 46005  
N° raccolta: 4739  
Note: Si allega nota di iscrizione (Allegato 21)

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 15/12/2023  
Reg. gen. 7077 - Reg. part. 4772  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega nota di trascrizione (Allegato 22)
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 15/02/2024  
Reg. gen. 961 - Reg. part. 626  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità, come disposto dal Tribunale di Pistoia con Ordinanza del 22.01.2024 N. 186/2023 REG. ES. in rettifica alla formalità trascritta in data 15/12/2023 ai nn. 7077/4772, in quanto il pignoramento deve essere iscritto sull'intera proprietà a carico di entrambi i coniugi trattandosi di bene ricompreso nella comunione legale dei beni. Si allega nota di trascrizione (Allegato 23)

Si allega:

- Ispezioni ipotecarie per nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 18)
- Ispezioni ipotecarie per nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 19)
- Ispezioni ipotecarie per immobile mappale 33 (Allegato 20)

Dal 26/4/2024 è pienamente efficace il nuovo Piano strutturale e il Piano Operativo. Negli strumenti vigenti il fabbricato ricade in zona agricola denominata EP1 normata dall'Art. 74 delle N.T.A. del P.O. ed in particolare il fabbricato con annesse due tettoie risulta presente al 1954 e come tale considerato edificio storico, ancorché non classificato e normato dall'art. 37 delle N.T.A.:

Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.26 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio ancora esistenti né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;

- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo. 6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Si segnala, in quanto importante ai fini della presente disamina quanto disposto all'art. 38 delle N.T.A. del P.O.: "Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014, il Regolamento Edilizio può prevedere specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereo illuminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani degli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa". Per quanto riguarda la normativa specifica dell'area sulla quale ricade il fabbricato in questione (Art. 74 - Aree agricole della pianura bonificata (EP1)) si riporta, in quanto utile alla presente disamina, quanto segue: Interventi ammessi negli edifici a destinazione d'uso non agricola Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui al successivo art.71 inerente Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola:

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva,

- interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,

- interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati: a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo; Omissis - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, - la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato. omissis 7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5. omissis

La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del Comune di Ponte Buggianese non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo riferito al bene in esame antecedente l'acquisto da parte degli esecutati. Successivamente, in data 20/6/2008, è stata presentata dagli esecutati una DIA p.llo 6373 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria fra le quali -trasformazione di un vano ad uso ripostiglio al piano primo in bagno -demolizione al piano terra dell'intonaco civile del tipo anti umido -imbiancatura interna di tutti i locali -installazione di serbatoio GPL Ne fascicolo comunale è stata rintracciata una lettera datata 28/8/2009, con la quale il Comune comunicava all'esecutato che la DIA era da ritenersi inefficace in quanto non era pervenuta nei termini la comunicazione di inizio lavori e che pertanto le opere eventualmente eseguite avrebbero dovuto essere oggetto di accertamento di conformità in sanatoria. Si allega:

- modello DIA (Allegato 24)
- tavola unica (Allegato 25)
- nota Settore tecnico del Comune di Ponte Buggianese (Allegato 26)

### **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.

Come sopra precisato non sono stati rintracciati titoli abilitativi riferiti all'epoca di costruzione del fabbricato che, quantunque si trovi in una zona prettamente agricola, per modalità costruttive e per i materiali usati non appartiene alla tipologia classica della casa colonica toscana. Lo strumento urbanistico vigente colloca comunque il bene in epoca antecedente al 1954 attribuendo quindi allo stesso legittimità e la qualifica di immobile storico quantunque privo di classificazione non presentando lo stesso particolari caratteristiche da salvaguardare. Pertanto per la sua legittima conformazione planivolumetrica si deve fare riferimento alla planimetria catastale presentata nel 2002 in quanto prima di allora il fabbricato risultava censito al C.T. come fabbricato rurale. Nello strumento urbanistico sono considerate presenti al 1954, quindi legittime, anche due tettoie che si ritiene siano riferite alla tettoia posta a ridosso della facciata sud-ovest e la tettoia, sempre posta ad ovest ma in posizione distaccata dal fabbricato visibili nella documentazione fotografica. Tale interpretazione è suffragata anche dalla consultazione delle ortofoto regionali visibili su Geoscopio. Premesso quanto sopra ai fini della regolarità edilizia si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti e allo stato di rilievo riportato nella sopra citata DIA: 1) piano terra: -trasformazione della porta sul prospetto nord, che consentiva di accedere ad uno dei due locali di sgombero dal resede, in finestra; -chiusura della porta e della finestra sul prospetto nord dell'altro locale di sgombero; -altezze dei vani sensibilmente inferiori ( h 2.70/2.689) rispetto a quella riportata nella planimetria (H. 2.90) dovuto alla sostituzione degli originari solai in legno. A riguardo si precisa che le altezze attuali consentono comunque di mantenere l'abitabilità dei due vani fronte strada in ragione delle tolleranze previste dalla normativa specifica nell'ordine del 2%; ; -realizzazione di un w.c. nel sottoscala in assenza delle altezze minime; -utilizzo ai fini abitativi (soggiorno e camera) dei due locali definiti nella planimetria catastale locali di sgombero in assenza dei requisiti igienico sanitari minimi come definiti dal D.M. del 1975 e dal regolamento edilizio con particolare

riferimento al rapporto areo illuminante; 2) piano primo -realizzazione del bagno al posto del ripostiglio come peraltro denunciato con la DIA ritenuta però inefficace dal Comune; -realizzazione di un solaio nel locale posto alla sinistra del bagno che nella planimetria catastale risulta a tetto, come quello adiacente, con conseguente ampliamento della soffitta. La regolarità edilizia delle difformità riscontrate si potrà conseguire, ad eccezione del w.c. nel sottoscala da smantellare, tramite: -utilizzo dei due locali posti sul retro come locali di sgombero; -per tutte le altre difformità presentazione di accertamento di conformità in sanatoria o SCIA in sanatoria ex art. 200 della L.R.T. 65/2014, trattandosi di interventi annoverabili nella categoria della manutenzione straordinaria ma con interessamento di parti strutturali (sostituzione/realizzazione di solai). Tale procedura comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000,00. Il Comune di Ponte Buggianese ha approvato un "REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI" nel quale è stabilito che nel caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa di cui all'art. 135 comma 2 lettera b) si applica una sanzione pari al doppio della spesa per l'esecuzione delle opere abusive determinata tramite computo metrico estimativo asseverato. E' stato pertanto redatto computo metrico estimativo delle opere sopra descritte (Allegato 27) per una spesa stimata di euro 6.516,76 e così per una sanzione complessiva pari ad euro 13.033,52 oltre spese tecniche stimate in euro 3000 compreso iva. Come già accennato in altre sezioni sul resede gravano diversi manufatti dei quali solo due tettoie risultano essere individuate nel vigente strumento urbanistico come edifici storici presenti al 1954 e quindi legittime. Tutti gli altri manufatti dovranno essere smantellati per una spesa a preventivo di euro € 1.808,85 come da computo metrico estimativo allegato (Allegato 27)



## STIMA/FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Maggino 1

Trattasi di fabbricato di civile abitazione da terra tetto e isolato su quattro lati con annesso resede esclusivo circostante di circa mq. 950, sito in Ponte Buggianese, località Anchione, composto al piano terra da ampio ingresso centrale dal quale hanno accesso 4 vani, dei quali i due fronte strada rispettivamente ad uso cucina e camera mentre i due vani retro strada, ancorché catastalmente siano identificati come locali di sgombero, risultano vani abitativi in quanto rispettivamente ad uso soggiorno e camera. Completano il piano terra un w.c. sottoscala. Tramite scala interna localizzata in fondo all'ingresso si accede al piano superiore composto da 4 grandi vani oltre bagno, dei quali 3 utilizzati a locali deposito ed uno a camera. Dal disimpegno del primo piano si accede, sempre tramite scala interna, alla soffitta che copre solo 3 dei vani sottostanti oltre al bagno e al disimpegno. Uno dei quattro vani presenti al piano secondo è infatti a tetto. Completano la proprietà un piccolo ripostiglio e piccolo locale di sgombero esterni, posti in aderenza al fabbricato, sul lato sud-ovest. Sul resede circostante insistono diversi manufatti utilizzati in parte per il deposito di masserizie varie e in parte per il ricovero di animali domestici dei quali risultano però legittimamente costruiti solo due tettoie delle quali una costruita in aderenza al prospetto sud-ovest ed uno in posizione distaccata ad ovest del fabbricato. Il fabbricato risulta completamente isolato e in posizione terminale rispetto alla Via Maggino che non ha prosecuzione per la presenza dell'argine del fiume Pescia come risulta dalla foto aerea presente nella documentazione fotografica (Allegato 9). Il fabbricato è circondato esclusivamente da campi coltivati e il centro di Ponte Buggianese dista circa 4 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 33, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 150.498,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ponte Buggianese (PT) - Via Maggino 1	281,16 mq	535,28 €/mq	€ 150.498,00	100,00%	€ 150.498,00
				Valore di stima:	€ 150.498,00

Valore di stima: € 150.498,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri tecnici e diritti per variazione catastale	1100,00	€
Accertamento conformità in sanatoria - sanzione	13033,52	€
Accertamento conformità in sanatoria- oneri tecnici	3000,00	€
Spesa per demolizione manufatti abusivi	1808,00	€

**Valore finale di stima: € 131.556,48**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del complesso in esame si è ritenuto opportuno considerare due metodi al fine di avvicinarsi il più possibile al prezzo di mercato reale e sostenibile:

#### Metodo sintetico comparativo

Il primo criterio di valutazione è quella di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili. Non avendo rintracciato atti di compravendita riferiti a immobili simili nell'area circostante si è fatto riferimento alle offerte di immobili, rilevate sui siti dei principali operatori immobiliari, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, la medesima condizione di manutenzione e risalenti alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone simili, al fine di individuare, con il metodo della media ponderata, un prezzo medio di mercato (Vx).

#### Metodo sintetico comparativo integrato per punti di merito

Questo secondo criterio prevede la determinazione, attraverso il metodo sintetico comparativo, di un prezzo medio applicato sul libero mercato (Vx) per immobili aventi la medesima tipologia e collocati nella medesima zona OMI ma con caratteristiche "normali. Il prezzo così individuato andrà quindi adeguato alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima tenendo presente che il bene è da annoverare nella categoria degli immobili di scarso pregio per caratteristiche tipologiche, posizione e finiture. Pertanto il valore medio (Vx) che si andrà ad individuare, avvalendosi dei valori espressi dalle principali banche dati (OMI e Borsino Immobiliare), dovrà essere adeguato per punti di merito, in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene, attraverso l'applicazione di coefficienti desunti dalla "tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008" che costituisce una



valida guida di riferimento per il procedimento di stima di beni che si discostano da quelli tipo individuati nelle valutazioni OMI e in quelle del Borsino immobiliare.

Sviluppo metodo sintetico comparativo

Il prezzo medio di mercato (Vx) è stato desunto dalla comparazione dei prezzi di vendita rintracciati sui siti dei maggiori operatori immobiliari. Si è cercato di prendere in esame immobili simili ubicati nella medesima zona e aventi le stesse caratteristiche e lo stesso grado di manutenzione:

Ubicazione	Prezzo	Sup. commerciale	Note	Allegato
Via Margine dei Bassetti	€ 125.000	Mq. 220	Terratetto ex casa rurale	31
Ponte di Mingo	€ 85.000	Mq 167	Ex casa rurale	32
<b>TOTALE</b>	<b>€ 210.000</b>	<b>Mq 387</b>		

$$V_x = € 210.000 / 387 \text{ mq.}$$

$$V_x = € 542,63 / \text{mq.}$$

Valore lotto sulla base del valore unitario medio

$$€ 542,63 \times \text{mq. } 281 =$$

$$€ 152.403,16$$

Sviluppo metodo sintetico comparativo integrato con punti di merito

In considerazione della tipologia del bene in esame il prezzo di mercato medio (Vx) è stato desunto dalla comparazione dei valori minimi espressi dalle principali banche dati del settore immobiliare. Il valore minimo espresso dall'OMI per una tipologia di abitazione civile in normali condizioni di manutenzione posta nella medesima zona omogenea è pari ad euro 951 (Allegato 28), mentre il medesimo valore espresso dal Borsino immobiliare è pari ad euro 791 (Allegato 29) Pertanto:

$$V_x = \text{euro } (951 + 791) / 2 \quad V_x = 870,50 / \text{mq.}$$

A tale valore si applica il coefficiente di merito desunto dalla tabella "TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008" (Allegato 30) che risulta - 39,70

$$\text{Pertanto } € 870,50 \times (-39,70) = € 524,92$$

Valore lotto sulla base del valore unitario medio integrato con punti di merito

$$\text{mq. } 281 \times \text{euro } 524,92 =$$

$$€ 147.502,52$$

Considerazioni finali e valore del bene in esame

Mediando i valori come sopra individuati si ottiene il seguente valore che si ritiene adeguato in relazione alla tipologia, localizzazione e finiture del bene in esame.

$$\text{euro } (152.403,16 + 147.502,52) / 2 =$$

$$€ 149.952,84$$

Arrotondamento

€ 149.953,00

Tale valore diviso per la superficie commerciale del lotto fornisce il seguente valore unitario € 533,64/mq

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 19/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tizzi Manuela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Notaio De Luca del 5/5/2008
- ✓ N° 3 Altri allegati - Nota di trascrizione R.P. 4926/2023 accettazione tacita eredità in morte di Paggetti Guido
- ✓ N° 4 Altri allegati - Nota di trascrizione R.P. 1380/2008 accettazione tacita eredità in morte di Paggetti Ilia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Nota di trascrizione R.P. 1381/2008 accettazione tacita eredità in morte di Paggetti Lida
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di trascrizione R.P. 1806/2003 della Denuncia di successione di Poggetti Ilia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione R.P. 3845/2003 della Denuncia di successione di Poggetti ILida
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato contestuale (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Vedute esterne (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Vedute interne (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - catastale Foglio 21 (Aggiornamento al 18/12/2023)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - mappale 33 (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - storica C.T mappale 33 (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - storica C.F mappale 33 (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - storica C.T mappale 228 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - storica C.T mappale 231 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - storica C.T mappale 157 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per nominativo Pjetri Pjetere (Aggiornamento al 05/06/2024)





- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per nominativo Pjetri Majlinda (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile mappale 33 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota iscrizione ipoteca volontaria R.P. 644/2008
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota trascrizione verbale di pignoramento R.P. 4772/2023
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota trascrizione verbale di pignoramento in rettifica R.P. 626/2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - DIA DEL 20/6/2008 P.LLO 6373
- ✓ N° 25 Tavola del progetto - Tavola unica allegata alla DIA
- ✓ N° 26 Altri allegati - Nota del Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Ponte Buggianese
- ✓ N° 27 Altri allegati - Computo metrico estimativo per calcolo sanzione e demolizione manufatti abusivi
- ✓ N° 28 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 29 Altri allegati - Quotazioni Borsino Immobiliare
- ✓ N° 30 Altri allegati - Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008
- ✓ N° 31 Altri allegati - Proposta immobiliare
- ✓ N° 32 Altri allegati - Proposta immobiliare



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Maggino 1

Trattasi di fabbricato di civile abitazione da terra tetto e isolato su quattro lati con annesso resede esclusivo circostante di circa mq. 950, sito in Ponte Buggianese, località Anchione, composto al piano terra da ampio ingresso centrale dal quale hanno accesso 4 vani, dei quali i due fronte strada rispettivamente ad uso cucina e camera mentre i due vani retro strada, ancorché catastalmente siano identificati come locali di sgombero, risultano vani abitativi in quanto rispettivamente ad uso soggiorno e camera. Completano il piano terra un w.c. sottoscala. Tramite scala interna localizzata in fondo all'ingresso si accede al piano superiore composto da 4 grandi vani oltre bagno, dei quali 3 utilizzati a locali deposito ed uno a camera. Dal disimpegno del primo piano si accede, sempre tramite scala interna, alla soffitta che copre solo 3 dei vani sottostanti oltre al bagno e al disimpegno. Uno dei quattro vani presenti al piano secondo è infatti a tetto. Completano la proprietà un piccolo ripostiglio e piccolo locale di sgombero esterni, posti in aderenza al fabbricato, sul lato sud-ovest. Sul resede circostante insistono diversi manufatti utilizzati in parte per il deposito di masserizie varie e in parte per il ricovero di animali domestici dei quali risultano però legittimamente costruiti solo due tettoie delle quali una costruita in aderenza al prospetto sud-ovest ed uno in posizione distaccata ad ovest del fabbricato. Il fabbricato risulta completamente isolato e in posizione terminale rispetto alla Via Maggino che non ha prosecuzione per la presenza dell'argine del fiume Pescia come risulta dalla foto aerea presente nella documentazione fotografica (Allegato 9). Il fabbricato è circondato esclusivamente da campi coltivati e il centro di Ponte Buggianese dista circa 4 chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 33, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: Dal 26/4/2024 è pienamente efficace il nuovo Piano strutturale e il Piano Operativo. Negli strumenti vigenti il fabbricato ricade in zona agricola denominata EP1 normata dall'Art. 74 delle N.T.A. del P.O. ed in particolare il fabbricato con annesse due tettoie risulta presente al 1954 e come tale considerato edificio storico, ancorché non classificato e normato dall'art. 37 delle N.T.A.: Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.26 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni: - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio ancora esistenti né può essere preclusa o compromessa la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo. 6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Si segnala, in quanto importante ai fini della presente disamina quanto disposto all'art. 38 delle N.T.A. del P.O.: "Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014, il Regolamento Edilizio può prevedere specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche-sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereo illuminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani degli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa". Per quanto riguarda la normativa specifica dell'area sulla quale ricade il fabbricato in questione (Art. 74 - Aree agricole della pianura bonificata (EP1)) si riporta, in quanto utile alla presente disamina, quanto segue: Interventi ammessi negli edifici a destinazione d'uso non agricola Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui al successivo art.71 inerente Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola: 1. Sul patrimonio edilizio esistente con

destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili. 2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, - interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5, - interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati: a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo; Omissis - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, - la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato. omissis 7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5. omissis La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

**Prezzo base d'asta: € 131.556,48**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.556,48**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ponte Buggianese (PT) - Via Maggino 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 33, Categoria A3	<b>Superficie</b>	281,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato e gli annessi trovano in pessimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di fabbricato di civile abitazione da terra tetto e isolato su quattro lati con annesso resede esclusivo circostante di circa mq. 950, sito in Ponte Buggianese, località Anchione, composto al piano terra da ampio ingresso centrale dal quale hanno accesso 4 vani, dei quali i due fronte strada rispettivamente ad uso cucina e camera mentre i due vani retro strada, ancorché catastalmente siano identificati come locali di sgombero, risultano vani abitativi in quanto rispettivamente ad uso soggiorno e camera. Completano il piano terra un w.c. sottoscala. Tramite scala interna localizzata in fondo all'ingresso si accede al piano superiore composto da 4 grandi vani oltre bagno, dei quali 3 utilizzati a locali deposito ed uno a camera. Dal disimpegno del primo piano si accede, sempre tramite e scala interna, alla soffitta che copre solo 3 dei vani sottostanti oltre al bagno e al disimpegno. Uno dei quattro vani presenti al piano secondo è infatti a tetto. Completano la proprietà un piccolo ripostiglio e piccolo locale di sgombero esterni, posti in aderenza al fabbricato, sul lato sud-ovest. Sul resede circostante insistono diversi manufatti utilizzati in parte per il deposito di masserizie varie e in parte per il ricovero di animali domestici dei quali risultano però legittimamente costruiti solo due tettoie delle quali una costruita in aderenza al prospetto sud-ovest ed uno in posizione distaccata ad ovest del fabbricato. Il fabbricato risulta completamente isolato e in posizione terminale rispetto alla Via Maggino che non ha prosecuzione per la presenza dell'argine del fiume Pescia come risulta dalla foto aerea presente nella documentazione fotografica (Allegato 9). Il fabbricato è circondato esclusivamente da campi coltivati e il centro di Ponte Buggianese dista circa 4 chilometri.</p>		
<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 dagli esecutati e dal loro nucleo familiare composto da **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** come da certificato contestuale allegato (Allegato 8)		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 08/05/2008

Reg. gen. 2461 - Reg. part. 644

Quota: 100%

Importo: € 263.040,00

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

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

Capitale: € 175.360,00

Rogante: Notaio Patrizia De Luca

Data: 05/05/2008

N° repertorio: 46005

N° raccolta: 4739

Note: Si allega nota di iscrizione (Allegato 21)

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/02/2024

Reg. gen. 961 - Reg. part. 626

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità, come disposto dal Tribunale di Pistoia con Ordinanza del 22.01.2024 N.

186/2023 REG. ES. in rettifica alla formalità trascritta in data 15/12/2023 ai nn. 7077/4772, in quanto

il pignoramento deve essere iscritto sull'intera proprietà a carico di entrambi i coniugi trattandosi di

bene ricompreso nella comunione legale dei beni. Si allega nota di trascrizione (Allegato 23)

