

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Milione Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	11
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.	27

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.250,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	29



In data 08/10/2025, il sottoscritto Geom. Milione Andrea, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC andrea.milione@geopec.it, Tel. 0572 954705, Fax 0572 954705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Piena proprietà di porzione di immobile per civile abitazione di tipo bifamiliare, posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio n. 8, e precisamente la porzione in oggetto è costituita dalla porzione ovest dell'intero fabbricato, articolata su due piani fuori terra, è composta da ingresso-pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegni, due ripostigli e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, studio e bagno al piano primo, a cui si accede da scale interne di collegamento. Il tutto è corredato da corte esclusiva circostante e da locale rimessa descritto al successivo Bene n. 2. L'immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato.

L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria.

L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 13/11/2025, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano terra, adiacente l'unità immobiliare di cui al Bene 1, composta da un'unico vano raggiungibile dalla corte esclusiva dell'abitazione mediante passo carrabile. L'intero immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato.

L'unità in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria.

L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 13/11/2025, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, 8, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignao, SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza, la sig.ra **** Omissis ****, risulta essere legalmente separata come da Decreto del 05/04/2018 cron. n. 2051 del Tribunale di Pistoia che ha omologato la separazione consensuale con il coniuge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza, la sig.ra **** Omissis ****, risulta essere legalmente separata come da Decreto del 05/04/2018 cron. n. 2051 del Tribunale di Pistoia che ha omologato la separazione consensuale con il coniuge.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Il lotto in oggetto confina con bene comune (strada comune con l'altra unità), proprietà **** Omissis **** da più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	2,90 m	T-1
corte esclusiva	1550,00 mq	1550,00 mq	0,02	31,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				217,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della corte esclusiva è stata ricavata graficamente dall'elaborato planimetrico catastale.
L'altezza indicata è quella prevalente del piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	22,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è la media delle altezze rilevate.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1993 al 08/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121 Categoria A3 Cl.3, Cons. 13,5 Piano T-1
Dal 08/07/1993 al 23/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121 Categoria A3 Cl.3, Cons. 13,5 Piano T-1
Dal 23/05/2001 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 28/11/2005 al 19/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 173 mq Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 19/01/2006 al 05/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 173 mq Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 05/04/2018 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 173 mq Rendita € 433,82 Piano T-1

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette. Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Denuncia di Variazione presentata il 23/05/2001 pratica 79816 presentata per miglior rappresentazione grafica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1993 al 08/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121 Categoria A3 Cl.3, Cons. 13,5 Piano T-1

Dal 08/07/1993 al 23/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121 Categoria A3 Cl.3, Cons. 13,5 Piano T-1
Dal 23/05/2001 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 46,64 Piano T
Dal 28/11/2005 al 19/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 46,64 Piano T
Dal 19/01/2006 al 05/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 46,64 Piano T
Dal 05/04/2018 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 121, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 46,64 Piano T

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette. Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Denuncia di Variazione presentata il 09/04/2003 pratica 57790 presentata per attribuzione di rendita.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	121	2		A3	6	8	173 mq	433,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con rilevamenti e misurazioni, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 23/05/2001.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	121	1		C6	3	21	27 mq	46,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con rilevamenti e misurazioni, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 09/04/2003.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Per il resto niente da precisare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Nessuno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato disabitato ed in stato di abbandono.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di costruzione anche se oggetto negli anni di opere varie di manutenzione; necessitano quindi di una radicale rinnovazione con rifacimenti.

Sono state accertate evidenti tracce di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura oltre che macchie da condense dovute allo stato di abbandono.

Sono presenti anche alcune crepe e lesioni alle pareti esterne con scrostature dell'intonaco, dovute presumibilmente ad assestamenti del terreno dati dalla presenza superficiale di acqua; non vi sono comunque pericoli di cedimenti.

Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

Fanno parte del bene in oggetto, la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e/o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare il bene in oggetto ha diritto, congiuntamente con le altre unità che compongono l'intero fabbricato, allo stradello di accesso che da via Gremignajo porta all'immobile in oggetto, identificato in Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Ponte Buggianese, nel foglio di mappa 13, dalla particella 121 sub. 5, censita come Bene Comune non Censibile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato; quantomeno nessuna trascritta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato; quantomeno nessuna trascritta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in epoca remota e ristrutturato nel 1993 con la formazione di due unità immobiliari abitative; successivamente, negli anni, non è stato oggetto di altri interventi edilizi di ristrutturazione integrale, ma solo di alcune opere di modifiche e riparazioni.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono le seguenti:

STRUTTURE PORTANTI: Muratura portanti mista di pietrame e mattoni pieni; Solai in gran di laterizio tipo "bausta", rifiniti ad intonaco;

TETTO E COPERTURE: La tipologia del tetto è a "capanna" con gronde in laterizio intonacato; manto di copertura in tegole in cotto tipo "marsigliese";

TRAMEZZATURE/DIVISORI: In laterizio leggero intonacato.

FINITURE ESTERNE: Intonaco di tipo civile non tinteggiato ed in parte ammalorato;

FINITURE INTERNE: Intonaco civile tinteggiato;

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Monocottura, gres e cotto;

INFISSI ESTERNI: Finestre e porte in alluminio anodizzato con vetri singoli;

OSCURAMENTI Persiane in alluminio anodizzato;

INFISSI INTERNI: In legno verniciato;

LATTONERIE: Canali e calate in rame: totalmente mancanti;

IMPIANTI: Gli impianti, elettrico e termico, sono di vecchissima realizzazione formati comunque sottotraccia; in particolare: L'impianto elettrico non appare funzionante e necessita di una verifica radicale e probabilmente di un parziale rifacimento; l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento risultano presenti con porzioni a vista; vi sono termosifoni in alluminio alimentati da gas-GPL con caldaia che però non risulta esserci. Le utenze sono tutte disattivate;

CORTE: Il resede esclusivo risulta in terreno non coltivato ed in stato di abbandono, in parte infestato da vegetazione.

Il tutto risulta in condizioni mediocri ed in parte pessime, in completo stato di abbandono da anni; per un utilizzo dell'immobile occorre un'intervento integrale di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato congiuntamente con l'ISVEG in data 13/11/2025, questo si presentava libero ed in stato di abbandono da molto tempo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1993 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo di Montecatini	08/07/1993	25672	8126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	10/07/1993	2646	1663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2005 al	**** Omissis ****	Atto di Risoluzione di Donazione per mutuo consenso			

19/01/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Russo di Montecatini Terme	28/11/2005	1209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	02/12/2005	6200	3435
		Registrazione			
Dal 19/01/2006 al 05/04/2018	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Russo	19/01/2006	1289	576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	27/01/2006	456	246
		Registrazione			
Dal 05/04/2018	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	05/04/2018	2051/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/06/2018	3103	2159
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta variata.

Oltre agli atti sopra riportati risultano anche le seguenti formalità di interesse secondario:

- Trascrizione di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione casa familiare, Atto del Tribunale di Pistoia del 05/04/2018 rep. n. 2051/2018, trascritto a Pescia il 20/06/2018 al n. 2158 reg. part. e n. 3102 reg. gen.; a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****; riguarda i beni in oggetto.

- Atto unilaterale d'Obbligo rogato dal Notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme il 08/07/1993 rep. n. 25673, trascritto a Pescia il 20/06/2018 al n. 2158 reg. part. e n. 3102 reg. gen.; a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****; riguarda i beni rappresentati in Catasto Terreni di detto Comune, nel foglio di mappa 13 rappresentati dai mappali 121, 120, 190 e 303; con a margine annotamento trascritto il 14/12/2007 al n. 1739 reg. part. e n. 8664 reg. gen. per CANCELLAZIONE.

Gli atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, sono stati reperiti ed in copia si allegano alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1993 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo di Montecatini	08/07/1993	25672	8126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	10/07/1993	2646	1663
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/11/2005 al 19/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Risoluzione di Donazione per mutuo consenso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Russo di Montecatini Terme	28/11/2005	1209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	02/12/2005	6200	3435
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/01/2006 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			

05/04/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Russo	19/01/2006	1289	576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	27/01/2006	456	246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2018	**** Omissis ****	Verbale di separazione consenzuale con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	05/04/2018	2051/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/06/2018	3103	2159
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/01/2006
Reg. gen. 457 - Reg. part. 115
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Francesco Russo
Data: 19/01/2006
N° repertorio: 1290
N° raccolta: 577

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 18/09/2025
Reg. gen. 5260 - Reg. part. 3627
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:
Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; per il Pignoramento euro 294,00.
Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/01/2006
Reg. gen. 457 - Reg. part. 115

Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Francesco Russo
Data: 19/01/2006
N° repertorio: 1290
N° raccolta: 577

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 18/09/2025
Reg. gen. 5260 - Reg. part. 3627
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Ponte Buggianese, il fabbricato in oggetto ricade in Aree Rurali e specificatamente in "Aree agricole della pianura bonificata" (EP1); con interventi edilizi disciplinati e prescritti dagli articoli 74 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

L'edificio è ricompreso in quelli classificati come "Edifici e complessi edilizi esistenti al 1954", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 37 e connessi delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

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

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Ponte Buggianese, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi:

Per la ristrutturazione con cambio d'uso è stata rilasciata Concessione Edilizia il 29/03/1993 con il n. 21;

Con Denuncia Inizio Attività presentata il 16/06/2000 protocollo n. 5812, pratica n. 70/2000, sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione di bagno al piano terra, vano centrale termica e deposito GPL, a cui ha fatto seguito il Deposito dello Stato Finale realizzato presentato il 09/04/2001 protocollo n. 3728;

Con Denuncia Inizio Attività presentata il 16/06/2006 protocollo n. 6750, pratica n. 145/2006, è stata realizzata recinzione e passo carrabile, a cui ha fatto seguito la Comunicazione fine lavori del 20/06/2009 protocollo n. 7055;

Inoltre è stato presentato Certificato di Abitabilità in data 16/10/2001 protocollo n. 10096, pratica n. 26/2001. In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia ovvero al Deposito Stato Finale del 09/04/2001, l'immobile risulta conforme con quanto rilevato ed accertato sul posto o comunque, le difformità riscontrate, rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa attualmente vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici sono presenti e risultano allegate alla pratica edilizia dell'Abitabilità sopra riportata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

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

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od 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 Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1**
 Piena proprietà di porzione di immobile per civile abitazione di tipo bifamiliare, posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio n. 8, e precisamente la porzione in oggetto è costituita dalla porzione ovest dell'intero fabbricato, articolata su due piani fuori terra, è composta da ingresso-pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegni, due ripostigli e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, studio e bagno al piano primo, a cui si accede da scale interne di collegamento. Il tutto è corredato da corte esclusiva circostante e da locale rimessa descritto al successibo Bene n. 2. L'immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato. L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria. L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 121, Sub. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 108.500,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo; ovvero è stato paragonato a dati di compravendite riferite ad altri immobili

similari, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito tutte le indagini necessarie, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi.

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Prezzi di compravendita ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita del mercato immobiliare (agenzie immobiliari, siti di annunci, mediatori, ecc.).
- Archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Nello specifico il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti comparabili:

1- Atto di Compravendita relativo ad immobile posto nello stesso Comune non molto distante dalla zona ove ricade l'immobile in oggetto, anch'esso formato da un'abitazione indipendente corredata da terreno esclusivo, in mediocri condizioni ovvero con necessità di un intervento di ristrutturazione molto simile a quello necessario per il bene in oggetto; Atto stipulato dal notaio Paolantonio di Montecatini Terme in data 06/06/2025, prezzo dichiarato euro 89.000 per una superficie pari a circa MQ 178, che genera un valore al MQ di circa euro 500.

2- Atto di Compravendita relativo ad immobile posto nello stesso Comune in altra zona ma comunque con caratteristiche simili a quella ove ricade l'immobile in oggetto, anch'esso formato da un'abitazione indipendente corredata da terreno esclusivo circostante, in condizioni migliori ma che comunque richiedevano un intervento di manutenzione straordinaria; Atto stipulato dal notaio Centoni di Altopascio in data 01/02/2024, prezzo dichiarato euro 200.000 per una superficie pari a circa MQ 360, che genera un valore al MQ di circa euro 555 (da considerare che è corredata da molto più terreno rispetto all'immobile in questione).

3- Annuncio di vendita relativo a fabbricato unifamiliare in zona simile a quella ove si trova l'immobile in oggetto, anch'esso con necessità di opere di ristrutturazione, in vendita con mandato all'agenzia "Tecnocasa" di Ponte Buggianese con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 95.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 140, genera un valore al MQ di circa euro 680.

4- Annuncio di vendita relativo a villetta del tipo a schiera, sito nello stesso Comune e nella stessa via Gremignaio, di dimensioni minori ed in normale stato di manutenzione e conservazione per essere stato ristrutturato alcuni anni fa, in vendita con mandato all'agenzia "Mediatori Group" di Prato con annuncio su idealista.it; Prezzo richiesto euro 110.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 114 genera un valore al MQ di circa euro 965.

5- Annuncio di vendita relativo a fabbricato terratetto unifamiliare in vendita nello stesso Comune in località non molto distante dalla zona ove ricade l'immobile in oggetto, di dimensioni minori ed in condizioni normali ovvero abitabile, in vendita con mandato all'agenzia "MC Immobiliare" di Massa e Cozzile con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 110.000 che, in base alla superficie di circa mq 130, genera un valore al MQ di circa euro 846.

6- Annuncio di vendita relativo a fabbricato terratetto unifamiliare in contesto di corte, in vendita nello stesso Comune in località con caratteristiche simili a quella dell'immobile in oggetto, di dimensioni leggermente minori ed in condizioni normali, in vendita con mandato all'agenzia "Media Group" di Altopascio con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 119.000 che, in base alla superficie di circa mq 147, genera un valore al MQ di circa euro 810.

7- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2025 semestre 1, che per la fascia/zona extraurbana/zona rurale a sud del territorio comunale, per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni civili" in normale stato conservativo, riporta un valore medio di euro 1075/MQ.

8- Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari,

pubblica i valori attuali con prezzi al MQ delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a dicembre 2025, per la zona che comprende l'immobile in esame, per la tipologia "abitazioni in stabili di seconda fascia", riporta un valore medio di euro 805/MQ.

CONCLUSIONI:

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti dirette ed indirette sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, applicando coefficienti decrementativi in considerazione dello stato attuale dell'immobile in oggetto, ossia della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, è stato determinato il valore commerciale al mq, che ha tenuto conto, come detto, del costo da sostenere per rendere l'immobile in condizioni normali ed utilizzabile.

In sostanza al prezzo medio al mq ricavato e dedotto dall'indagine di mercato esperita, pari a circa Euro 900,00 al mq (ricavato dalla media per gli immobili in normale stato di manutenzione e conservazione), è stato detratto un costo di Euro 400,00 al mq necessario ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria strettamente necessarie a rendere l'immobile in condizioni normali, ottenendo così un valore di € 500,00 al mq, (molto vicino a quelli riscontrati per i comparabili descritti al punto 1, 2 e 3 sopra riportati).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T

Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano terra, adiacente l'unità immobiliare di cui al Bene 1, composta da un'unico vano raggiungibile dalla corte esclusiva dell'abitazione mediante passo carrabile. L'intero immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato. L'unità in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria. L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 121, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1	217,00 mq	500,00 €/mq	€ 108.500,00	100,00%	€ 108.500,00
Bene N° 2 - Garage Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima:					€ 115.000,00

Valore di stima: € 115.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 109.250,00

Il deprezzamento tiene conto:

- Delle difficoltà legate ai meccanismi dell'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà e acquisirne il possesso materiale);
- Dell'assenza della garanzia per vizi dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, ad eccezione del fatto che l'immobile per la sua conformazione e consistenza non risulta divisibile in più lotti.

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.

Monsummano Terme, li 29/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Francesco Russo del 19/01/2006 e relativa Nota di Trascrizione.
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione relativa al Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 05/04/2018.
- ✓ N° 3 Foto - N. 28 fotografie interne ed esterne.

- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Foglio 13 Comune di Ponte Buggianese.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica mappale 121 sub. 2 (bene n. 1).
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica mappale 121 sub. 1 (bene n. 2).
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni mappale 121.
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - planimetria catastale mappale 121 sub. 2 (bene n. 1);
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - planimetria catastale mappale 121 sub. 1 (bene n. 2);
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività del 16/06/2000 - pretica n. 70/2000).
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato al Deposito stato Finale del 09/04/2001 riferito alla pratica DIA n. 70/2000).
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità presentato il 16/10/2001 - pratica n. 26/2001.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di Piano Operativo Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobili (foglio 13 mappale 121 sub. 1 e mappale 121 sub. 2).
- ✓ N° 15 Altri allegati - Note formalità pregiudizievoli (Iscrizioni ipotecaria n. 115/2006 e Trascrizione Pignoramento n. 3627/2025).
- ✓ N° 16 Altri allegati - Note di Trascrizione (n. 3435/2005 Risoluzione donazione; n. 2158/2018 Verbale di separazione con assegnazione casa familiare).
- ✓ N° 17 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari relativi ai comparabili ed alle fonti di valutazioni.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.

LOTTO UNICO


- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, 8, piano T-1
Piena proprietà di porzione di immobile per civile abitazione di tipo bifamiliare, posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio n. 8, e precisamente la porzione in oggetto è costituita dalla porzione ovest dell'intero fabbricato, articolata su due piani fuori terra, è composta da ingresso-pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegni, due ripostigli e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, studio e bagno al piano primo, a cui si accede da scale interne di collegamento. Il tutto è corredato da corte esclusiva circostante e da locale rimessa descritto al successivo Bene n. 2. L'immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato. L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria. L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 121, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Ponte Buggianese, il fabbricato in oggetto ricade in Aree Rurali e specificatamente in "Aree agricole della pianura bonificata" (EP1); con interventi edilizi disciplinati e prescritti dagli articoli 74 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico. L'edificio è ricompreso in quelli classificati come "Edifici e complessi edilizi esistenti al 1954", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 37 e connessi delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignaio, SNC, piano T
Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano terra, adiacente l'unità immobiliare di cui al Bene 1, composta da un'unico vano raggiungibile dalla corte esclusiva dell'abitazione mediante passo carrabile. L'intero immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato. L'unità in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria. L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 121, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 109.250,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignajo, 8, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 121, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	217,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato disabitato ed in stato di abbandono. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di costruzione anche se oggetto negli anni di opere varie di manutenzione; necessitano quindi di una radicale rinnovazione con rifacimenti. Sono state accertate evidenti tracce di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura oltre che macchie da condense dovute allo stato di abbandono. Sono presenti anche alcune crepe e lesioni alle pareti esterne con scrostature dell'intonaco, dovute presumibilmente ad assestamenti del terreno dati dalla presenza superficiale di acqua; non vi sono comunque pericoli di cedimenti. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di immobile per civile abitazione di tipo bifamiliare, posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignajo n. 8, e precisamente la porzione in oggetto è costituita dalla porzione ovest dell'intero fabbricato, articolata su due piani fuori terra, è composta da ingresso-pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno, due ripostigli e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, studio e bagno al piano primo, a cui si accede da scale interne di collegamento. Il tutto è corredato da corte esclusiva circostante e da locale rimessa descritto al successivo Bene n. 2. L'immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato. L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria. L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Gremignajo, SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 121, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Per la presente sezione vedi Bene n. 1.		
Descrizione:	Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano terra, adiacente l'unità immobiliare di cui al Bene 1, composta da un'unico vano raggiungibile dalla corte esclusiva dell'abitazione mediante passo carrabile.		

	L'intero immobile è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un tratto di strada privata a comune con l'altra unità che compone l'intero fabbricato. L'unità in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria. L'immobile è situato in zona prettamente agricola nelle vicinanze della località Vione, zona sufficientemente attrezzata non molto distante dal centro del paese di Ponte Buggianese, dotata dei principali servizi e raggiungibile da una buona viabilità.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, 8, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/01/2006
Reg. gen. 457 - Reg. part. 115
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Francesco Russo
Data: 19/01/2006
N° repertorio: 1290
N° raccolta: 577

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 18/09/2025
Reg. gen. 5260 - Reg. part. 3627
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO, SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/01/2006
Reg. gen. 457 - Reg. part. 115
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Francesco Russo
Data: 19/01/2006

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 18/09/2025

Reg. gen. 5260 - Reg. part. 3627

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura