

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1..3	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 81.787,86	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1	22

In data 21/02/2022, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiarauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.828663, 10.914574)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA SAMBARONTANA (LOCALITÀ ALBERGHI) N. 42/C, PIANO T-1

Il terratetto oggetto di stima si trova in località Alberghi, nel comune di Lamporecchio (PT).

La località di Alberghi dista 3,04 chilometri dal medesimo comune di Lamporecchio di cui essa fa parte e sorge a 265 metri sul livello del mare.

L'immobile si trova lungo la strada che da San Baronto scende a Lamporecchio, caratterizzata da abbondanti porzioni collinari destinate a bosco e verde e da case sparse e case raggruppate lungo la strada panoramica.

L'immobile è su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. Al piano terreno troviamo l'ingresso sul soggiorno, un vano sottoscala, e una piccola cucina con altro accesso direttamente verso l'esterno. Dalle scale presenti in soggiorno si sale al primo piano composto da disimpegno, bagno, ampio guardaroba finestrato e camera singola con un piccolo e basso vano ripostiglio sovrascala.

Esternamente è presente un piccolo resede ad uso esclusivo dell'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-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 1/2)

Regime patrimoniale di separazione dei beni

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita sono pari all'intera proprietà (1/1).

CONFINI

Via Sambarontana, Strada Vicinale Vecchia di Lamporecchio, Foglio 6 particella catastale 23 sub 9 immobile al piano terra di proprietà **** Omissis ****, Foglio 6 particella catastale 23 sub 11 immobile al piano primo di proprietà **** Omissis ****, Catasto terreni Foglio 6 particella catastale 800 terreno di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,23 mq	40,10 mq	1	40,10 mq	2,70 m	terreno
Abitazione	30,38 mq	40,50 mq	1	40,50 mq	0,00 m	primo
Resede	7,68 mq	7,68 mq	0.2	1,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su due piani (terreno e primo) più un resede posizionato lateralmente e senza accesso diretto dalla casa.

È stata frazionata e riaccatastata l'originaria particella 801 con il nuovo identificativo catastale rappresentato dalla particella 926. Al catasto terreni la nuova particella è un ente urbano di 55 mq, esattamente come l'originaria particella 801, mentre al catasto fabbricati è stata inserita nella categoria F1 (area urbana) di 55 mq e giustamente intestata esclusivamente a **** Omissis ****, unico legittimo proprietario.

Successivamente sono state ripresentate le planimetrie catastali dei tre sub che rappresentano le tre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto di stima.

La nuova identificazione catastale del sub 7 (Bene 1) è il sub 10.

In questo caso a seguito del frazionamento è stato scoperto che la porzione di resede esterno di questa particella in realtà comprende una porzione che nella planimetria catastale precedente era stata eliminata ma che dal confronto con le mappe d'impianto e con la superficie della particella 23 al catasto terreni abbiamo scoperto essere ancora legata a questo nuovo sub.

Dal punto di vista del calcolo delle superfici della stima non cambia però niente perché la porzione in più di resede attualmente è corrispondente alla strada asfaltata che passa di fronte all'immobile oggetto di stima e che è l'unico accesso carrabile alle altre abitazioni che si trovano sopra il fabbricato.

Quindi nonostante catastalmente questa porzione risulti ancora legata al sub 10, probabilmente per mancata voltura da parte del Comune, è di fatto inutilizzabile come resede esclusivo e quindi la sua area non è stata aggiunta alla consistenza dell'immobile descritto nel Lotto 1.

Per quanto riguarda la consistenza di questo Bene confermo quindi la superficie esterna già considerata e valutata nella mia Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1988 al 18/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 140,00 Piano T-1
Dal 18/07/1989 al 30/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 140,00 Piano T-1
Dal 30/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 140,00 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 17/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 6, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 105.000,00 Piano T-1
Dal 17/03/2000 al 14/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 5 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 197,54 Piano T-1
Dal 14/03/2005 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 197,54 Piano T-1
Dal 08/11/2006 al 09/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 197,54 Piano T-1
Dal 09/02/2009 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 141,77 Piano T-1
Dal 01/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 219,49 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 13/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 219,49 Piano T-1
Dal 13/01/2023 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 219,49 Piano T-1
Dal 21/01/2015 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 23, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 219,49 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

A seguito della creazione della nuova particella 926 il resede esterno della ex particella 23 sub 7 è variato quindi è stata ripresentata la nuova planimetria catastale con la giusta rappresentazione della proprietà residua.

La nuova identificazione catastale del sub 7 (Bene 1) è il sub 10.

A seguito di decreto di trasferimento immobili, trascrizione reg. Part. 4134/2025, la proprietà del Bene è passata interamente, quota 1/2 in regime di separazione dei beni più quota 1/2 di piena proprietà, all'esecutato signor **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	23	10		A4	2	5 vani	83 mq	219,49 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale a seguito delle correzioni catastali necessarie a sistemare le varie incongruenze catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nonostante a seguito della completa ristrutturazione non sia mai stato abitato, presenta diverse zone al piano terreno con evidenti segni di umidità di risalita che hanno iniziato a deteriorare l'intonaco interno. La porta della cucina ha segni di ingresso dall'esterno di acqua piovana dovuti probabilmente ad un'usura delle guarnizioni dell'infisso, del quale non sono state trovate le chiavi per poterlo aprire.

Lo stesso problema di infiltrazioni di acqua dagli infissi è presente anche nella finestra al piano terreno e in quella sopra al primo piano della camera. Per questi due infissi è stato verificato che le guarnizioni delle finestre sono staccate in diversi punti e questo provoca l'infiltrazione di acqua quando piove a vento contro il vetro.

Per il resto l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e diversi sanitari presentano ancora i cartoni di imballaggio originari, proprio perché nessuno lo ha mai abitato.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelle previste per legge nel caso di edifici con fondazioni, copertura e facciate in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel gennaio del 2006, con atto notarile, è stata creata una perpetua servitù di passaggio pedonale e carrabile mediante ogni genere di veicolo a favore delle unità immobiliari che all'epoca erano di proprietà esclusiva di **** Omissis **** e che poi sono diventate di proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** (originariamente rappresentate al C.T: f.6 p.801 e C.F. F.6 p.23 sub 2, 4, 5 ed ora rappresentate al C.F. F.6 p.23 sub 6, 7, 8) e contro i proprietari della particella a terreni f.6 p.800; da esercitarsi limitatamente alla piccola porzione di tale particella 800 confinante a sud originariamente (nel gennaio 2006) con la p. 801 e p. 23 del Catasto terreni ed ora solo con la p. 23 del Catasto terreni in quanto ad oggi la p. 801 non esiste più.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto della stima è un terratetto adibito a civile abitazione, di due piani fuori terra, libero sui lati Nord, Est e Sud con piccola resede esclusiva sul lato sud non direttamente collegata dall'interno dell'abitazione.

solai in travi e travicelli in legno per le strutture portanti orizzontali e per la copertura.

Nella ristrutturazione che è stata portata a termine è stato realizzato un solaio con vespaio areato al piano terreno ed è stato completamente revisionato il tetto sostituendo tutti i travicelli e le travi di legno deteriorati, isolandolo termicamente e impermeabilizzandolo.

È stato poi posato il manto di copertura con coppi e tegoli, cercando di riutilizzare tutti gli elementi originali ancora ben conservati.

Sono state rifatte le pavimentazioni, l'intonaco e la conseguente imbiancatura, l'impianto elettrico, termico ed idrico-sanitario. Sono stati sostituiti tutti gli infissi interni ed esterni.

I materiali utilizzati nella ristrutturazione sono i seguenti:

- le pareti controterra a sud e ad ovest sono state realizzate in cls con una porzione verso l'interno di isolante in polistirene espanso in lastre e rifinito ad intonaco;

- i tramezzi interni sono stati realizzati in laterizio forato con intonaco su entrambi i lati;

- il solaio al piano terreno è del tipo a vespaio, areato e a due strati, il primo in cls con sopra polistirene in lastre e sopra ancora cemento magro sul quale è poggiato il pavimento;

- il tetto è stato impermeabilizzato e chiuso internamente con tavelle in cotto. La struttura portante è formata da travi e travetti in legno.

- gli intonaci interni ed esterni sono stati realizzati a malta di calce

- gli infissi esterni, compresa le porte d'ingresso, sono stati realizzati in legno color ciliegio con vetri doppi e maniglie in ottone. Le porte interne sono anch'esse in legno color ciliegio con maniglia e serratura in ottone.

La finestra dell'ingresso-soggiorno al piano terreno presenta delle inferriate fisse montate nella muratura esterna.

- i pavimenti interni sono stati realizzati con mattonelle in cotto e giro giro sono stati montati battiscopa in laterizio abbinato alla pavimentazione, ad eccezione dei bagni che hanno la stessa pavimentazione ma sono rivestiti fino ad un'altezza di 1,20 m con mattonelle di ceramica bianche.

I gradini delle scale sono realizzati in lastre di pietra serena.

Esternamente l'immobile è stato totalmente intonacato e poi dipinto con tinta di colore giallo e i fori delle finestre e delle porte sono stati incorniciati con tinta di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia murale alimentata a gpl. Inizialmente era prevista l'installazione, in una porzione del resede esterno, di un bombolone contenente gpl a servizio delle tre unità immobiliari formanti il complesso immobiliare; poi però non è mai stato installato quindi il riscaldamento è alimentato da singole bombole di gpl con attacco esterno collocato lungo la muratura a sud.

I termosifoni sono in alluminio e sono regolati da due termostati disposti uno per ognuno dei due piani.

Il resede esterno è ricoperto da ghiaia.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere e chiare vengono convogliate ed immesse nel depuratore funzionante a valle dell'edificio.

Le acque meteoriche vengono raccolte separatamente e indirizzate nella fognatura predisposta.

L'acqua è quella dell'acquedotto comunale.

L'immobile dopo la fine della ristrutturazione non è mai stato abitato, molte porte interne presentano ancora il rivestimento protettivo di plastica con cui vengono portate in cantiere.

I sanitari hanno ancora parte degli imballaggi di cartone.

Le finestre e le due porte esterne, nonostante o forse proprio perché non sono mai state utilizzate e anche per il fatto che non hanno nessun tipo di sistema oscurante, presentano tutte segni di usura nella tenuta delle guarnizioni interne. Ne è prova il fatto che ci sono segni di infiltrazioni di acqua dall'esterno sui davanzali e sulla pavimentazione.

Si salvano in parte i serramenti delle aperture orientate a nord: la porta principale di accesso all'immobile e la

finestra al primo piano in camera.

Tutte le pareti al piano terra che confinano con l'esterno internamente presentano porzioni di muratura con segni di umidità di risalita, dovuti presumibilmente ad una non corretta realizzazione del solaio a vespaio al piano terreno.

Si segnala che la scala che porta al primo piano presenta gli ultimi due gradini con altezze diverse rispetto alle altre.

Non è stato possibile verificare il funzionamento della caldaia, posta nel disimpegno al primo piano, sia per mancanza di corrente elettrica che per mancanza delle bombole esterne in gpl.

Nell'immobile sono presenti due bagni, uno al piano terreno con lavandino, water e attacco per la lavatrice e uno al primo piano con lavandino, bidet, water e doccia. Sono entrambi senza aperture verso l'esterno e il bagno al primo piano per questo motivo è dotato di aerazione forzata meccanica.

Per quanto riguarda il bagno nel sottoscala al piano terreno è stato realizzato in maniera abusiva per cui il piccolo vano andrà ripristinato come piccolo ripostiglio con la rimozione dei sanitari e la chiusura ermetica degli scarichi residui.

primo piano sopra le scale è in realtà solo un angusto cavedio con uno sportellino di affaccio realizzato in legno. Gli infissi esterni sono tutti privi di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale, questa mancanza ha portato nel tempo ad un'usura del legno esterno dell'infisso che avrebbe bisogno di essere restaurato.

della porta della cucina, che quindi non è stato possibile aprire.

L'immobile è privo di un posto auto privato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile a seguito della ristrutturazione conclusa nel 2009 non è mai stato abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1991 al 14/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Noto Antonio	30/01/1991	94493	6095
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/02/1991	1083	875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2005 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Pistoia	14/03/2005	302/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/03/2005	2998	1873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2006 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pecoraro Antonino	08/11/2006	68768/22482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/12/2006	12480	7801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2025 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	21/01/2025		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia			4134
		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 attualmente invariata.

L'atto di compravendita non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stato consultato alla Conservatoria di Pistoia, per verificarne i contenuti e la corrispondenza.

E' stata poi richiesta copia autentica dell'atto di compravendita che viene allegato alla perizia.

È stata frazionata e riaccatastata l'originaria particella 801 con il nuovo identificativo catastale rappresentato dalla particella 926. Al catasto terreni la nuova particella è un ente urbano di 55 mq, esattamente come l'originaria particella 801, mentre al catasto fabbricati è stata inserita nella categoria F1 (area urbana) di 55 mq e giustamente intestata esclusivamente a **** Omissis ****, unico legittimo proprietario.

Successivamente sono state ripresentate le planimetrie catastali dei tre sub che rappresentano le tre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto di stima.

Con queste variazioni ci siamo riportati alla situazione prima del 2007 e quindi le provenienze e le esclusive proprietà della persona non eseguita sono state svincolate e salvaguardate dal pignoramento.

A seguito di decreto di trasferimento immobili, trascrizione reg. Part. 4134/2025, la proprietà del Bene è passata interamente, quota 1/2 in regime di separazione dei beni più quota 1/2 di piena proprietà, all'esecutato signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 02/08/2013
Reg. gen. 5648 - Reg. part. 917
Quota: 1/2
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.284.250,04
Rogante: Tribunale di Agrigento
Data: 16/07/2013
N° repertorio: 791
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Canicattì il 08/08/2013
Reg. gen. 5936 - Reg. part. 963
Quota: 500/1000
Importo: € 723.157,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 723.157,36
Percentuale interessi: 5,49 %
Rogante: Tribunale di Agrigento-Sezione distaccata di Canicattì
Data: 09/07/2013
N° repertorio: 143/2013

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/02/2022

Reg. gen. 1116 - Reg. part. 724

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in 294 euro (200 euro+59 d'imposta di bollo+35 taxa ipotecaria) per la trascrizione di pignoramento. Per le due ipoteche giudiziali avendo entrambe un'imposta ipotecaria con valori > di € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € di taxa ipotecaria per ciascuna delle ipoteche.

Si ottiene quindi un valore pari a $7.500+59+35= 7.594$ € per la prima ipoteca giudiziale e un valore pari a $3.616+59+35= 3.710$ € per la seconda ipoteca giudiziale.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 11.598,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è rappresentato nella Tav. 02 (Disciplina dei suoli San Baronto) del Secondo regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

L'immobile per quanto riguarda il sistema insediativo (art. 37 delle NTA) risulta inserito all'interno della delimitazione del centro antico ed area urbana storicizzata della località di Alberghi (art. 37.1 delle NTA), in modo più dettagliato si trova all'interno di un'area classificata come A3: aggregati rurali storicizzati (art. 37.1.4 delle NTA).

di riferimento numero 90 (per gli interventi consentiti si rimanda all'art. 17.2 delle NTA).

“Art.17.2 - Immobili con parti di valore

1. Sono quegli edifici che, pur non avendo valori architettonici, storici, ambientali tali da essere inseriti nelle classi di cui all'articolo precedente, tuttavia contengono interessanti elementi di valore suscettibili di conservazione.

2. L'aggiornamento della schedatura di tali immobili consente una classificazione esauriente su elaborati che riportano puntualmente il numero di riferimento delle tavole di Piano, l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile con il suo resede, la documentazione fotografica aggiornata, i giudizi di classificazione in funzione della vigente disciplina; quindi una scheda-norma allegata alle NTA (Allegato 4) indica gli elementi costituenti i valori da salvaguardare (impianto planivolumetrico, elementi tipologici, materiali di finitura, arredi e pertinenze) e gli interventi ammissibili (aperture nuovi vani, ampliamenti e rialzamenti, elementi di finitura, interventi particolari).”

“Art.37. Sistema Insediativo

1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti.

2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014.

3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da:

- A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi
- A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo
- A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano
- A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi

Art.37.1 - Centri Antichi ed aree urbane storicizzate – Zone A

CARATTERI GENERALI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.

2. Tali zone, già ricomprese nello Statuto del Territorio, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

3. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

4. In tali zone, ogni atto autorizzativo ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica di un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazione del materiale, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni.

5. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Art.37.1.4-Aggregati rurali storicizzati – SOTTOZONA "A3"

1. Sono i "piccoli nuclei abitati sorti lungo i principali assi viari della collina in origine strettamente connessi alle attività agricole" di cui all'art.14.4 del PS; si manifestano talvolta con strutture edilizie lineari lungo strada, altre volte con aggregazioni puntuali situate in margine alla collina in luoghi ameni e di grande suggestione paesaggistica.

testimonianza storica con forti potenzialità collegate alla ricettività turistica.

3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monocalci. In questi casi la SUL minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 55 mq.

4. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale
- artigianale tipica e di servizio alla residenza
- attività turistico - ricettive e di ristoro (extra - alberghiere, residence)

Tali aree, qualora alla data di approvazione del RU, contengano strutture legate ad aree agricole ai fini delle attività di tipo agriturismo, possono mantenere tali requisiti e le conseguenti destinazioni d'uso

Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio rurale esistente.

che pregiudichino la fragilità dei luoghi tipici del paesaggio rurale del territorio collinare.

INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE

Sulle aree scoperte incluse nelle zone "A3 valgono le disposizioni di cui all'articolo 37.1.2 delle presenti NTA (Sottozona A1.2 – Centro Capoluogo):

- Nelle aree scoperte incluse all'interno delle zone omogenee "A1.2" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici.
- Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva cementificazione del centro storico.
- Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente per quegli interventi consentiti ai commi successivi.

INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI

Anche le aree incluse in zona A3 potranno essere oggetto di un Piano di Recupero ai sensi delle vigenti normative; in assenza di tale piano, sugli immobili privi di valore valgono le disposizioni di cui all'articolo 37.1.2 delle presenti NTA (Sottozona A1.2 - Centro Capoluogo)."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile è stato edificato in epoca remota e quindi non è stato possibile trovare la licenza edilizia originaria. Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Lamporecchio:

Concessione Edilizia n.59 del 26/06/1992 intestata ad **** Omissis ****.

- DIA 10/2006 intestata a **** Omissis ****, presentata il 17/01/2006 con protocollo generale n. 475 per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso residenziale.

- DIA 65/2007, Variante alla DIA 10/2006, intestata a **** Omissis **** presentata il 18/04/2007 con protocollo generale n. 3357.

- Attestazione di abitabilità presentata il 03/03/2009 con protocollo 2141, ABIT 24/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Unica eccezione è il piccolo vano sottoscala nel quale è stato realizzato un piccolo bagno in maniera abusiva (non è dotato di antibagno, condizione necessaria nella disposizione in cui si trova) per cui il piccolo vano andrà ripristinato come piccolo ripostiglio con la rimozione dei sanitari e la chiusura ermetica degli scarichi residui. Per questo tipo di ripristino non vi è bisogno di presentare nessuna pratica comunale.

I costi necessari allo smontaggio e accantonamento dei sanitari nel bagno per riportarlo ad uso ripostiglio sono stimabili in 300 € (compresa IVA).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1

località di Alberghi dista 3,04 chilometri dal medesimo comune di Lamporecchio di cui essa fa parte e sorge a 265 metri sul livello del mare. L'immobile si trova lungo la strada che da San Baronto scende a Lamporecchio, caratterizzata da abbondanti porzioni collinari destinate a bosco e verde e da case sparse e case raggruppate lungo la strada panoramica. L'immobile è su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. Al piano terreno troviamo l'ingresso sul soggiorno, un vano sottoscala, e una piccola cucina con altro accesso direttamente verso l'esterno. Dalle scale presenti in soggiorno si sale al primo piano composto da disimpegno, bagno, ampio guardaroba finestrato e camera singola con un piccolo e basso vano ripostiglio sovrascala. Esternamente è presente un piccolo resede ad uso esclusivo dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 91.175,40

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto a compravendite recenti di immobili ad uso residenziale in zone limitrofe a quella di ubicazione del fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati due immobili vicini a quello di stima con caratteristiche simili per ubicazione e distribuzione dei piani anche se con consistenza maggiore.

I due immobili sono situati entrambi nel Comune di Lamporecchio, uno si trova esattamente dalla parte opposta alla strada su cui affacciano i tre immobili oggetto dell'intera stima, l'altro invece si trova in località Spicchio a circa 1 chilometro di distanza dalla località Alberghi, scendendo verso Lamporecchio. Si tratta quindi in entrambi i casi di immobili che sono situati nello stesso tipo di territorio di collina caratterizzato da porzioni destinate a bosco e verde e da case sparse e case raggruppate lungo la strada panoramica.

sono della tipologia a terratetto, uno con piano interrato, terra e primo, e l'altro con piano primo, secondo e al piano terreno cantina e rimessa. Entrambi gli immobili sono porzioni di un più ampio fabbricato.

Il primo è stato venduto nel 2019, il 10 ottobre, e ho reperito la copia dell'atto di vendita (si trova allegato alla perizia).

Il fabbricato è a destinazione abitativa e di edificazione ante 1967 rispetto all'immobile oggetto di stima questo si trova in località Spicchio, ad un chilometro circa più a sud in direzione Lamporecchio.

Ha una corte esclusiva collegata al locale cucina al piano terreno e diritti di comproprietà sull'ingresso condominiale e su un'altra corte esterna.

Internamente è così composto: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio e corte esclusiva e scala per accedere al piano primo; al piano primo da due camere, disimpegno e bagno; al piano interrato da cantina.

7 e consistenza 5,5 vani ed è stato venduto con la presenza di un'attestazione di prestazione energetica (APE) corrispondente alla classe G.

Il prezzo di compravendita è stato di 135.000 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 99 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.363 €/mq.

Si specifica che analizzando il contratto di compravendita risulta che l'immobile è stato venduto esattamente nello stesso anno in cui sono finiti i lavori di ristrutturazione, quindi era un immobile nuovo e completamente ristrutturato.

Il secondo è stato venduto dicembre 2020, il giorno 10, e anche di questo ho reperito la copia dell'atto di vendita (si trova allegato alla perizia).

Il fabbricato è a destinazione abitativa e di edificazione ante 1967 rispetto all'immobile oggetto di stima questo si trova al di là della strada su cui si affaccia il fabbricato.

Ha una corte comune dalla quale si accede all'appartamento tramite scala esterna e una terrazza esclusiva.

accesso indipendente così composto: al piano primo cucina, soggiorno-pranzo, forno e focolare, atrio con scala interna e terrazza; al piano secondo sottotetto camera, studio, bagno, termine vano scala e locale di sgombero corredato da corte esclusiva antistante. Oltre a questa consistenza è stata venduta anche una cantina con annesso portico e sottoscale al piano terra e una rimessa costituita da due vani ad uso ripostiglio sempre al piano terreno. Entrambi gli annessi non sono direttamente collegati all'immobile principale.

consistenza 5,5 vani ed è stato venduto con la presenza di un'attestazione di prestazione energetica (APE) corrispondente alla classe G.

La cantina è accatastata come C2 di 21 mq, mentre la rimessa come C6 di 13 mq.

Il prezzo di compravendita è stato di 95.000 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 139 mq+50% di 21 mq+50% di 13 mq, per un totale di 156 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 609 €/mq.

rifatto nel 1999 e con opere di manutenzione straordinaria del 1998 ma internamente necessitava di opere di ristrutturazione.

Considerando che entrambi gli immobili, anche se di più grandi dimensioni, sia per tipologia di edificio, per anni di costruzione e posizione sono simili a quello oggetto di stima e quindi i prezzi al metro quadrato possono essere considerati paragonabili con quello dell'immobile oggetto di stima dopo però opportune correttive dovute al fatto che gli immobili avevano stato manutentivo diverso.

Il primo immobile è stato venduto come nuovo, appena finito di ristrutturare e quindi con un valore di mercato sicuramente molto alto e pari a 1.363 €/mq.

Per il secondo immobile invece per ottenere un prezzo al mq paragonabile si ritiene opportuno aggiungere un prezzo per i lavori di ristrutturazione di 600 €/mq, ottenendo così un prezzo di riferimento pari a (609 €/mq + 600 €/mq) 1.209 €/mq (riferito a questo punto ad un immobile ristrutturato e pronto per essere abitato).

Quindi il prezzo unitario di confronto ottenuto da compravendite reali avvenute negli ultimi tre anni varia da un massimo di 1.363 €/mq ad un minimo di 1.209 €/mq, rezzi riferiti ad immobili completamente ristrutturati e pronti per essere abitati.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di

Lamporecchio (zona Spicchio e Borgano frazioni collinari) e, per abitazioni di tipo civile popolare come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.108 €/mq e un massimo di 1.433 €/mq. Le quotazioni sono decisamente in linea con il valore ottenuto per confronto con immobili venduti recentemente.

Come ultima ulteriore verifica è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Premetto che vi sono pochi immobili in vendita nei paraggi e dalle consistenze più disparate. Ne ho riscontrati tre, tutti entro tre chilometri da quello oggetto di stima.

Il primo immobile è nei pressi di Lamporecchio è in vendita presso l'agenzia Rosetti Immobiliare di Cerreto Guidi, Codice annuncio 1091 trovato su Idealista: terratetto su due livelli ristrutturato composto da soggiorno, cucina-pranzo e piccolo resede al piano terra e camera matrimoniale, soppalco in legno e bagno al piano primo.

L'immobile si presenta ristrutturato ed è in vendita a 75.000 € per una superficie totale indicata di 60 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.250 €/mq.

Il secondo immobile è anch'esso nei pressi di Lamporecchio è in vendita presso l'agenzia Immobiliare La Meridiana di Lamporecchio con Codice annuncio A-6468/B trovato su Idealista.

Si tratta di un appartamento indipendente al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno. Competa la proprietà un resede d'ingresso e un posto auto. L'immobile si presenta in buono stato abitativo ed è in vendita a 54.000 € per una superficie totale indicata di 45 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.200 €/mq.

Il terzo immobile è nei pressi del San Baronto è in vendita presso l'agenzia Immobiliare CASA IN di Empoli con Riferimento immobile AP/438, trovato su Casain24ore.

Si tratta di un appartamento bilocale al piano terreno con garage composto da ingresso indipendente, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed è in vendita a 60.000 € per una superficie totale indicata di 50 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.200 €/mq.

La media di questi valori è pari a 1.217 €/mq, un valore in linea sia con quello trovato per confronto con immobili venduti recentemente sia con quelli del Borsino Immobiliare.

Considerando i vari confronti si potrebbe ritenere giustificato un valore di prezzo unitario per la stima di un immobile ristrutturato e pronto per essere abitato nella zona di Lamporecchio in cui si trova l'immobile oggetto di stima pari a 1.210 €/mq, valore che rientra nella media del Borsino immobiliare e ottenuto valutando le compravendite recenti e gli annunci immobiliari.

Considerando però che l'immobile oggetto di stima ha un resede esterno molto più piccolo rispetto a quelli che ci sono negli immobili venduti e molto meno godibile, in quanto non direttamente collegato all'immobile, e considerando anche che l'immobile non si trova in uno stato manutentivo pari al nuovo infatti internamente necessita di interventi di ripristino di porzioni di muratura e di componenti degli infissi, si reputa congruo diminuire il valore unitario di una cifra pari a 100 €/mq (costo necessario al ripristino) ottenendo così un valore di 1.110 €/mq (valore di prezzo unitario per la stima).

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: BENE OGGETTO DI STIMA (82,14 mq x 1.110 €/mq) = 91.175,40 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 91.175 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo per rendere completamente conforme urbanisticamente l'immobile da chi lo acquisterà: costi già calcolati nel paragrafo della "Regolarità edilizia" e che ammontano a 300 €.

proprietà per 1/2 di **** Omissis **** esecutato in questa esecuzione e per 1/2 di **** Omissis **** posto in via Sambarontana 42/c ad Alberghi, frazione nel Comune di Lamporecchio è il seguente:

Fabbricato di mq. lordi commerciali 82,14: € 91.175,40 - € 300 = € 90.875,40 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

Si indica anche il valore di mercato della quota dell'immobile relativa alla persona eseguita: avendo **** Omissis **** la proprietà di 1/2 il valore di mercato della sua quota è pari a 45.537,70 € (90.875,40/2).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1	82,14 mq	1.110,00 €/mq	€ 91.175,40	100,00%	€ 91.175,40
				Valore di stima:	€ 91.175,40

Valore di stima: € 91.175,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	300,00	€
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 81.787,86

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, si ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 10% per la Stima a Valore d'Asta, e quindi un deprezzamento totale del 10% sull'importo già ridotto dei costi necessari per rendere l'immobile completamente regolare dal punto di vista urbanistico.

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 09/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1

località di Alberghi dista 3,04 chilometri dal medesimo comune di Lamporecchio di cui essa fa parte e sorge a 265 metri sul livello del mare. L'immobile si trova lungo la strada che da San Baronto scende a Lamporecchio, caratterizzata da abbondanti porzioni collinari destinate a bosco e verde e da case sparse e case raggruppate lungo la strada panoramica. L'immobile è su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. Al piano terreno troviamo l'ingresso sul soggiorno, un vano sottoscala, e una piccola cucina con altro accesso direttamente verso l'esterno. Dalle scale presenti in soggiorno si sale al primo piano composto da disimpegno, bagno, ampio guardaroba finestrato e camera singola con un piccolo e basso vano ripostiglio sovrascala. Esternamente è presente un piccolo resede ad uso esclusivo dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 7, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è rappresentato nella Tav. 02 (Disciplina dei suoli San Baronto) del Secondo regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni. L'immobile per quanto riguarda il sistema insediativo (art. 37 delle NTA) risulta inserito all'interno della delimitazione del centro antico ed area urbana storicizzata della località di Alberghi (art. 37.1 delle NTA), in modo più dettagliato si trova all'interno di un'area classificata come A3: aggregati rurali storicizzati (art. 37.1.4 delle NTA). L'immobile è poi campito con il colore grigio indicante edifici con elementi da conservare con una scheda di riferimento numero 90 (per gli interventi consentiti si rimanda all'art. 17.2 delle NTA. "Art.17.2 - Immobili con parti di valore 1. Sono quegli edifici che, pur non avendo valori architettonici, storici, ambientali tali da essere inseriti nelle classi di cui all'articolo precedente, tuttavia contengono interessanti elementi di valore suscettibili di conservazione. 2. L'aggiornamento della schedatura di tali immobili consente una classificazione esauriente su elaborati che riportano puntualmente il numero di riferimento delle tavole di Piano, l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile con il suo resede, la documentazione fotografica aggiornata, i giudizi di classificazione in funzione della vigente disciplina; quindi una scheda-norma allegata alle NTA (Allegato 4) indica gli elementi costituenti i valori da salvaguardare (impianto planivolumetrico, elementi tipologici, materiali di finitura, arredi e pertinenze) e gli interventi ammissibili (aperture nuovi vani, ampliamenti e rialzamenti, elementi di finitura, interventi particolari)." "Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4.Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: • A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi • A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo • A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano • A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi Art.37.1 - Centri Antichi ed aree urbane storicizzate - Zone A CARATTERI GENERALI 1.Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite dal DM 1444 del 2.04.68 art.2. 2.Tali zone, già ricomprese nello Statuto del Territorio , sono caratterizzate dalla presenza di tessuti

ASTE GIUDIZIARIE

compleksi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. 3. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali. 4. In tali zone, ogni atto autorizzativo ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica di un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazione del materiale, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 5. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. Art.37.1.4-Aggregati rurali storicizzati - SOTTOZONA "A3"

1. Sono i "piccoli nuclei abitati sorti lungo i principali assi viari della collina in origine strettamente connessi alle attività agricole" di cui all'art.14.4 del PS; si manifestano talvolta con strutture edilizie lineari lungo strada, altre volte con aggregazioni puntuali situate in margine alla collina in luoghi ameni e di grande suggestione paesaggistica. 2. Svolgono la funzione di presidi residenziali della collina ed assolvono anche alla funzione di testimonianza storica con forti potenzialità collegate alla ricettività turistica. 3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. In questi casi la SUL minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 55 mq. 4. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto DESTINAZIONI D'USO Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: - residenziale - artigianale tipica e di servizio alla residenza - attività turistico - ricettive e di ristoro (extra - alberghiere, residence) Tali aree, qualora alla data di approvazione del RU, contengano strutture legate ad aree agricole ai fini delle attività di tipo agriturismo, possono mantenere tali requisiti e le conseguenti destinazioni d'uso Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio rurale esistente. Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza e con le attività integrate ammesse, che pregiudichino la fragilità dei luoghi tipici del paesaggio rurale del territorio collinare. INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE Sulle aree scoperte incluse nelle zone "A3 valgono le disposizioni di cui all'articolo 37.1.2 delle presenti NTA (Sottozona A1.2 - Centro Capoluogo): - Nelle aree scoperte incluse all'interno delle zone omogenee "A1.2" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici. - Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva cementificazione del centro storico. - Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente per quegli interventi consentiti ai commi successivi. INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI Anche le aree incluse in zona A3 potranno essere oggetto di un Piano di Recupero ai sensi delle vigenti normative; in assenza di tale piano, sugli immobili privi di valore valgono le disposizioni di cui all'articolo 37.1.2 delle presenti NTA (Sottozona A1.2 - Centro Capoluogo)."

Prezzo base d'asta: € 81.787,86



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.787,86

Bene N° 1 - Terratetto				
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - Via Sambarontana (località Alberghi) n. 42/c, piano T-1			
Diritto reale:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Proprietà</td> <td style="width: 10%;">Quota</td> <td style="width: 40%;">1/2</td> </tr> </table>	Proprietà	Quota	1/2
Proprietà	Quota	1/2		
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 7, Categoria A4</td> <td style="width: 10%;">Superficie</td> <td style="width: 40%;">82,14 mq</td> </tr> </table>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	82,14 mq
Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	82,14 mq		
Stato conservativo:	L'immobile, nonostante a seguito della completa ristrutturazione non sia mai stato abitato, presenta diverse zone al piano terreno con evidenti segni di umidità di risalita che hanno iniziato a deteriorare l'intonaco interno. La porta della cucina ha segni di ingresso dall'esterno di acqua piovana dovuti probabilmente ad un'usura delle guarnizioni dell'infisso, del quale non sono state trovate le chiavi per poterlo aprire. Lo stesso problema di infiltrazioni di acqua dagli infissi è presente anche nella finestra al piano terreno e in quella sopra al primo piano della camera. Per questi due infissi è stato verificato che le guarnizioni delle finestre sono staccate in diversi punti e questo provoca l'infiltrazione di acqua quando piove a vento contro il vetro. Per il resto l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e diversi sanitari presentano ancora i cartoni di imballaggio originari, proprio perché nessuno lo ha mai abitato.			
Descrizione:	Il terratetto oggetto di stima si trova in località Alberghi, nel comune di Lamporecchio (PT). La località di Alberghi dista 3,04 chilometri dal medesimo comune di Lamporecchio di cui essa fa parte e sorge a 265 metri sul livello del mare. L'immobile si trova lungo la strada che da San Baronto scende a Lamporecchio, caratterizzata da abbondanti porzioni collinari destinate a bosco e verde e da case sparse e case raggruppate lungo la strada panoramica. L'immobile è su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. Al piano terreno troviamo l'ingresso sul soggiorno, un vano sottoscala, e una piccola cucina con altro accesso direttamente verso l'esterno. Dalle scale presenti in soggiorno si sale al primo piano composto da disimpegno, bagno, ampio guardaroba finestrato e camera singola con un piccolo e basso vano ripostiglio sovrascala. Esternamente è presente un piccolo resede ad uso esclusivo dell'abitazione.			
Vendita soggetta a IVA:	NO			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			
Stato di occupazione:	Libero			

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA SAMBARONTANA (LOCALITÀ ALBERGHI) N. 42/C, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 02/08/2013
Reg. gen. 5648 - Reg. part. 917
Quota: 1/2
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.284.250,04
Rogante: Tribunale di Agrigento
Data: 16/07/2013
N° repertorio: 791
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Canicattì il 08/08/2013
Reg. gen. 5936 - Reg. part. 963
Quota: 500/1000
Importo: € 723.157,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 723.157,36
Percentuale interessi: 5,49 %
Rogante: Tribunale di Agrigento-Sezione distaccata di Canicattì
Data: 09/07/2013
N° repertorio: 143/2013

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/02/2022
Reg. gen. 1116 - Reg. part. 724
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura