

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabbri Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 295.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 07/03/2024, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email ing.annafabbri@alice.it, PEC fabbri.anna@ingpec.eu, Tel. 320 3604550, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Buggiano (PT) - Via Cavour 77

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio fabbricato posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, via Cavour n. 77 in angolo con la via Acquavivola, costituita da un ampio fondo commerciale, attualmente destinato a ristorante, posto al piano terra, corredato da resedi esclusivi, in parte destinati a parcheggio ed in parte a giardino esterno. Detta porzione è composta da tre sale da pranzo, di cui una entro veranda chiusa, cucina, due w.c. con antibagno, disimpegno e locale cella frigo, oltre a vano centrale termica interrato, accessibile da scala esterna. L'immobile si trova nelle vicinanze del centro di Buggiano e nei pressi di una strada di scorrimento anche se in posizione appartata, dotato pertanto di ottima accessibilità e visibilità.

La sottoscritta ha eseguito sopralluogo in data 11 aprile 2024, nel corso del quale ha eseguito verifiche e misurazioni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Buggiano (PT) - Via Cavour 77

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

Via Cavour, Via Acquavivola, mappale 794, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali	192,00 mq	207,00 mq	1	207,00 mq	3,00 m	T
Locali accessori a servizio diretto	124,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	3,00 m	T
aree scoperte	1963,00 mq	1963,00 mq	0,1	196,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				468,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				468,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I mappali Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 579 sub 9 e 730 sub 6 cat. F1 derivano da Costituzione di aree urbane e lastrico del 06/05/2004 rispettivamente n. 633.1/2004 e n. 635.1/2004.

Al Catasto Terreni il mappale 579, ente urbano di mq 690, deriva dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

Al Catasto Terreni il mappale 730, ente urbano di mq 1273 deriva dal mappale 361 da frazionamento del 24/09/1980 n. 4381; il mappale 361 deriva dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

Il mappale Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 883 cat. C2 deriva da Costituzione di unità immobiliare del 06/05/2004 n. 642.1/2004. Al Catasto Terreni il mappale 883, ente urbano di mq. 18, deriva da tipo mappale del 16/10/1995 n. 17512.1/1990.

I mappali Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 579 sub 10 e 884 sub 5 graffiati derivano dai mappali 884 sub 1 e 579 sub 4 uniti tra loro come da ampliamento del 06/05/2004 n. 8319.1/2004; i mappali 884 sub 1 e 579 sub 4 derivano dal mappale 579 sub 1 mediante variazione del 16/09/1991 n. 53049C.1/1991; il mappale 579 sub 1 deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al Catasto Terreni il mappale 884, ente urbano di mq. 109, deriva da tipo mappale del 16/10/1995 n. 17512.1/1990.

Al catasto Terreni il mappale 579, ente urbano di mq. 690, deriva da impianto meccanografico del 01/09/1971.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	579	10		C1	5	265 mq	275 mq	6131,38 €	T	884 sub 5
	10	579	9		F1		mq 155				
	10	730	6		F1		1164				
	10	883			C2	4	mq 3	11 mq	6,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili risultano in stato di abbandono ed in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, destinazione, consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto Notaio Raffaele Lenzi del 11/06/2004 rep. 41518 raccolta 21573, trascritto a Pescia il 17/06/2004 al n. 2135 R.P. è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore degli immobili oggetto di stima ed a carico dei mappali 730 sub 3 e 579 sub 14 uniti tra loro.

Sono espressamente esclusi dalla compravendita il lastrico solare che copre la veranda e le terrazze, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Buggiano nel Foglio di Mappa 10 con i Mappali 579 sub.15, 884 sub. 7, 884 sub. 3 e 884 sub. 4; al riguardo le Parti dichiarano nell'atto che ai sensi dell'art. 1127 C.C. che su dette porzioni di residua proprietà della parte venditrice potranno essere elevate solo ed esclusivamente verande aperte, rinunciando la Parte acquirente all'indennità di cui all'ultimo comma di detto articolo 1127 C.C. E' inoltre costituita a carico dell'immobile rappresentato con il Mappale 730 sub. 6 ed a favore del lastrico solare e della terrazza di residua proprietà della Parte venditrice, nonché degli immobili rappresentati dai Mappali 730 sub. 5, 730 sub. 4 e 730 sub. 3, servitù consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di realizzare e mantenere corpi di fabbrica a distanza inferiore dalla linea di confine a quella prevista dal codice civile in materia di costruzioni fra fondi finitimi e dai regolamenti comunali edilizi qualora derogabili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra ed è situato al piano terra lato est. Il fabbricato ha struttura portante mista di muratura e calcestruzzo armato. Il tetto è del tipo a padiglione con manto di copertura in cotto. L'immobile è adibito a ristorante, attualmente non attivo, e composto da 4 sale da pranzo, una delle quali è situata nella veranda coperta a fianco del fabbricato, una cucina oltre a servizi igienici e cella frigo avente struttura prefabbricata. Nelle due sale da pranzo più piccole sono presenti porte comunicanti con l'immobile adiacente sul lato ovest.

I pavimenti interni sono in ceramica, gli infissi in alluminio anodizzato.

Impianti: impianto termico fancoil alimentato a gas metano con caldaia installata nella corte esterna; impianto elettrico del tipo sottotraccia. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

L'immobile è corredato da aree esterne: area asfaltata adibita a parcheggio antistante l'ingresso principale; corte pavimentata e dotata di illuminazione di fianco alla veranda; ampia zona di parcheggio asfaltata retrostante il fabbricato con ingresso dalla Via Acquavivola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1980 al 11/06/2004	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Stromillo	24/09/1980	3089	850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	29/09/1980	3101	2230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	24/09/1980	3349	223		
Dal 11/06/2004	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Lenzi	11/06/2004	41518	21573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	17/06/2004	3611	2134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	30/06/2004	251	Serie 1v		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile
Iscritto a Pescia il 24/06/2004
Reg. gen. 3757 - Reg. part. 912
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Raffaele Lenzi
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 41519
Note: Durata 15 anni, gravante oltre che sui beni oggetto di stima anche sui mappali 579 sub 12 e 884 sub 6 uniti tra loro cat. C2.

Trascrizioni

- **verbale ddi pignoramento**
Trascritto a Pescia il 12/02/2024
Reg. gen. 886 - Reg. part. 576
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

In base alle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia e facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 8/E del 4/3/2015 gli oneri per la cancellazione vengono calcolati come segue:

- ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: tassa ipotecaria €35;
- trascrizione pignoramento: imposta ipotecaria € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- ipoteca giudiziale, ipoteca legale, decreti ingiuntivi (in caso di cancellazione totale): imposta ipotecaria 0,50% del valore totale dell'ipoteca con un minimo di € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- annotazioni di restrizione di beni: imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in una zona classificata dal Piano Operativo del Comune di Buggiano come Tc2 "Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura". In tale zona è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a:

- salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali;
- ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree;
- migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta;
- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali;
- sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti.

Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.

Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

- 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare;
- sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Buggiano sono risultati i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di stima:

- licenza edilizia n° 25 del 23 marzo 1968;
- concessione a sanatoria n° 625 dell'11/02/1997 (pratica n° 51/1985);
- concessione a sanatoria n° 181 del 16/10/1991 (pratica n° 52/1985);
- concessioni a sanatoria n° 1163 e 1164 del 20 ottobre 2003;
- D.I.A. n° 216 del 29 ottobre 2003;
- D.I.A. n° 218 del 6 novembre 2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



l'immobile risulta nello stato di fatto sostanzialmente conforme all'ultima autorizzazione edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Buggiano (PT) - Via Cavour 77
Porzione di un più ampio fabbricato posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, via Cavour n. 77 in angolo con la via Acquavivola, costituita da un ampio fondo commerciale, attualmente destinato a ristorante, posto al piano terra, corredato da resedi esclusivi, in parte destinati a parcheggio ed in parte a giardino esterno. Detta porzione è composta da tre sale da pranzo, di cui una entro veranda chiusa, cucina, due w.c. con antibagno, disimpegno e locale cella frigo, oltre a vano centrale termica interrato, accessibile da scala esterna. L'immobile si trova nelle vicinanze del centro di Buggiano e nei pressi di una strada di scorrimento anche se in posizione appartata, dotato pertanto di ottima accessibilità e visibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 579, Sub. 10, Categoria C1, Graffato 884 sub 5 - Fg. 10, Part. 579, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 730, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 883, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 373.502,03

Stima con metodo comparativo

Il metodo di stima diretto o sintetico monoparametrico è basato sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e beni simili.

La sottoscritta ha ricercato negli annunci delle Agenzie di mediazione immobiliare strutture con caratteristiche il più possibile simili a quelle del bene in oggetto per dimensioni o per tipo di localizzazione.

Gli immobili assunti come riferimento sono i seguenti (documentazione fonti Allegato 8):

Locale commerciale a Buggiano, località Pittini, situato su strada di collegamento, sviluppato completamente al piano terra e composto da ampio salone, 3 locali, servizi igienici, e locale tecnico, esternamente corredato da veranda di mq 50 e parcheggio/giardino su 4 lati di mq 1200 circa. mq 350, € 250.000, €/mq 714;

Locale commerciale in Via Guglielmo Marconi 19 a Pieve a Nievole, piano terra, sulla strada, composto da 14 locali, un bagno, due vetrine e una cucina, oltre a un box auto singolo e cinque posti auto scoperti. mq 375, € 273.000, €/mq 728;

Locale commerciale in Via Unità a Monsummano Terme ubicato in zona vicina al centro, piano terra, unico ambiente con bagni e ripostiglio fronte vetrine, loggiato mq 71 ca, oltre resede esclusivo mq 80. mq 355, € 380.000, €/mq 1.070;

Locale commerciale in via Vecchia Provinciale Lucchese, Stazione Masotti, Serravalle Pistoiese, situato al piano terra, buono stato, 5 locali e 3 bagni adattati per disabili. mq 202, € 220.000, €/mq 1.089.

Dall'esame degli elementi distintivi delle strutture sopra elencate e dal confronto di tali elementi con le



peculiarità del bene oggetto di stima, alla luce delle caratteristiche del complesso immobiliare, delle sue dotazioni, della posizione, accessibilità e visibilità, ma anche tenendo conto del suo stato di abbandono e, non ultimo, considerato anche la crisi del mercato immobiliare, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato da attribuire al manufatto edilizio sia di € 810/mq.

Valore di mercato calcolato col metodo sintetico comparativo: € 379.000

Stima analitica con metodo reddituale

Questo metodo è basato sul concetto che il valore di mercato di un bene (valore di capitalizzazione) è funzione dei redditi netti che è in grado di produrre.

Il calcolo del valore di capitalizzazione si basa su un procedimento matematico-finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato e illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie.

Il metodo è utile quando si ha una ridotta trasparenza del mercato e quando assume preminenza l'aspetto reddituale e pertanto " un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei redditi che il bene sarà in grado di produrre".

Le fasi operative sono:

- determinazione del reddito da capitalizzare che per i fabbricati è il canone locativo;
- individuazione del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del valore.

Il reddito netto viene ottenuto per differenza tra il reddito lordo e le spese necessarie per la conduzione dell'immobile, dove queste ultime sono rappresentate da:

- quote di manutenzione;
- quote di assicurazione, ammortamento e reintegrazione;
- servizi e amministrazione;
- sfitti e inesigibilità;
- imposte e tasse.

Si tratta di quote che possono essere individuate in termini percentuali e a tal fine risultano utili i dati riepilogativi indicati in testi di estimo (Corso di estimo, CdIPE, Prof. e. Micelli).

Si assumono i seguenti valori percentuali medi:

Manutenzione straordinaria 10%

Assicurazione 2%

Amministrazione 3%

Servizi 5%

Sfitti e inesigibilità 4%

Ammortamento 2%

Reintegrazione 2%

Imposte e tasse 27%

Il totale delle spese a carico del proprietario della struttura da detrarre dal reddito lordo è pari al 55%.

Per la struttura ricettiva in esame il reddito lordo dell'azienda è dato dal canone di locazione annuale.

I dati OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per la zona valori di locazione mensili variabili da € 7,6 a € 8,8 a mq.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile e basandosi anche sui valori degli annunci immobiliari relativi a strutture analoghe offerte in affitto, si ritiene congruo un valore del possibile canone di locazione pari a € 3.000/mese.

Canone di locazione annuo - spese = reddito netto

36.000 - 55% = 16.200

La stima del valore del bene si determina utilizzando la formula relativa all'accumulazione iniziale delle annualità illimitate di reddito costante:

$V_m = R_n / r$

dove V_m è il valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito netto prodotto;

r è il tasso di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili si aggira intorno a valori compresi tra il 2 ed il 6%; partendo dal saggio medio vengono apportate aggiunte e detrazioni in considerazione dell'età dell'edificio, della posizione, dell'ambiente circostante, utilizzando apposite tabelle di calcolo.

Il saggio così calcolato è pari al 4,4%.

$V_m = 16.200 / 0.044 = 368.182$

Valore di mercato del bene calcolato con metodo reddituale: € 368.000

Si assume come valore di stima la media dei valori ottenuti con i due distinti metodi: € 373.500

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Buggiano (PT) - Via Cavour 77	468,30 mq	797,57 €/mq	€ 373.502,03	100,00%	€ 373.502,03
				Valore di stima:	€ 373.502,03

Valore di stima: € 373.502,03

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	16,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 295.066,60 arrotondato a € 295.000,00

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 13/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabbri Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute avvisi di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fonti utilizzate per la stima
- ✓ N° 9 Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Buggiano (PT) - Via Cavour 77
Porzione di un più ampio fabbricato posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, via Cavour n. 77 in angolo con la via Acquavivola, costituita da un ampio fondo commerciale, attualmente destinato a ristorante, posto al piano terra, corredato da resedi esclusivi, in parte destinati a parcheggio ed in parte a giardino esterno. Detta porzione è composta da tre sale da pranzo, di cui una entro veranda chiusa, cucina, due w.c. con antibagno, disimpegno e locale cella frigo, oltre a vano centrale termica interrato, accessibile da scala esterna. L'immobile si trova nelle vicinanze del centro di Buggiano e nei pressi di una strada di scorrimento anche se in posizione appartata, dotato pertanto di ottima accessibilità e visibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 579, Sub. 10, Categoria C1, Graffato 884 sub 5 - Fg. 10, Part. 579, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 730, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 883, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una zona classificata dal Piano Operativo del Comune di Buggiano come Tc2 "Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura". In tale zona è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a: - salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali; - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree; - migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta; - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali; - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate: - 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare; - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento.

Prezzo base d'asta: € 295.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 295.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Cavour 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 579, Sub. 10, Categoria C1, Graffato 884 sub 5 - Fg. 10, Part. 579, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 730, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 883, Categoria C2	Superficie	468,30 mq
Stato conservativo:	Gli immobili risultano in stato di abbandono ed in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio fabbricato posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, via Cavour n. 77 in angolo con la via Acquavivola, costituita da un ampio fondo commerciale, attualmente destinato a ristorante, posto al piano terra, corredato da resedi esclusivi, in parte destinati a parcheggio ed in parte a giardino esterno. Detta porzione è composta da tre sale da pranzo, di cui una entro veranda chiusa, cucina, due w.c. con antibagno, disimpegno e locale cella frigo, oltre a vano centrale termica interrato, accessibile da scala esterna. L'immobile si trova nelle vicinanze del centro di Buggiano e nei pressi di una strada di scorrimento anche se in posizione appartata, dotato pertanto di ottima accessibilità e visibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile
Iscritto a Pescia il 24/06/2004
Reg. gen. 3757 - Reg. part. 912
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Raffaele Lenzi
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 41519
Note: Durata 15 anni, gravante oltre che sui beni oggetto di stima anche sui mappali 579 sub 12 e 884 sub 6 uniti tra loro cat. C2.

Trascrizioni

- **verbale ddi pignoramento**
Trascritto a Pescia il 12/02/2024
Reg. gen. 886 - Reg. part. 576
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

