

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2026 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 2	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Precisazioni	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36

Stato di occupazione.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto.....	38
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	50
Lotto 3	53
Descrizione.....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità.....	55
Confini.....	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali.....	57
Precisazioni.....	58
Stato conservativo.....	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione.....	61
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto.....	61
Provenienze Ventennali.....	62
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia.....	65
Vincoli od oneri condominiali	72
Lotto 4	76
Descrizione.....	77
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità.....	78
Confini.....	79
Consistenza	79
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali.....	80
Precisazioni	80

Stato conservativo	81
Parti Comuni	81
Servitù, censo, livello, usi civici	81
Caratteristiche costruttive prevalenti	82
Stato di occupazione	83
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto	83
Provenienze Ventennali	85
Formalità pregiudizievoli	86
Normativa urbanistica	88
Regolarità edilizia	88
Vincoli od oneri condominiali	96
Lotto 5	100
Descrizione	101
Completezza documentazione ex art. 567	102
Titolarità	102
Confini	103
Consistenza	103
Cronistoria Dati Catastali	103
Dati Catastali	104
Precisazioni	105
Stato conservativo	105
Parti Comuni	105
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Caratteristiche costruttive prevalenti	106
Stato di occupazione	108
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto	108
Provenienze Ventennali	109
Formalità pregiudizievoli	110
Normativa urbanistica	112
Regolarità edilizia	113
Vincoli od oneri condominiali	120
Stima / Formazione lotti	123
Lotto 1	123
Lotto 2	126
Lotto 3	130
Lotto 4	133

Lotto 5	137
Riserve e particolarità da segnalare	141
Riepilogo bando d'asta	147
Lotto 1	147
Lotto 2	148
Lotto 3	148
Lotto 4	149
Lotto 5	150
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2026 del R.G.E.....	152
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.350,00	152
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 86.240,00	152
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 79.950,00	153
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 94.350,00	154
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 124.100,00	155
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	157
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto.....	157
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto.....	158
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto.....	159
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto	161
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto	162

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 12/02/2026, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX settembre 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 3480314116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente:

- a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte ed un terrazzo sul lato nord;
- b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, in angolo sud-ovest del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione della sfavorevole collocazione e dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude.

Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico.

Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche.

La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta ad IVA poichè sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori (anno 2007).

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata esprima espressamente l'opzione per l'imposizione IVA.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 1;
- con il n. 2 un elaborato grafico che raffigura la consistenza e dislocazione di tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia ai vari piani, ivi comprese le aree pertinenziali esterne al piano terreno con la suddivisione in posti auto scoperti e la posizione delle vedute oggetto del contenzioso civile descritto al capitolo "regolarità edilizia";
- con il n. 3 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle parti comuni;
- con il n. 4 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

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

L'appartamento descritto al punto a) che precede confina con la proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con parti comuni, salvo se altri; il posto auto coperto al piano interrato descritto al punto b) che precede, confina con proprietà **** Omissis **** e con parti comuni, salvo se altri; il posto auto scoperto al piano terreno descritto al punto c) che precede confina con la via Collodi (catastalmente ancora censita in conto ai signori **** Omissis ****), con proprietà **** Omissis ****, con parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	59,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	primo
terrazza	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	primo
posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,50 m	S1
cantina (BCNC)	3,40 mq	4,80 mq	0,50	2,40 mq	2,50 m	S1
posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 29/07/1978 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 31/07/2002 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 06/05/2004 al 03/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 04/12/2006 al 26/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 27/12/2006 al 23/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 7 (A/2); sub 72 (C/6), Sub. 30 Categoria C6
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 7 (A/2); sub 72 (C/6), Sub. 30 Categoria C6

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	760	7		A2	3°	vani 5,5	74 mq	312,46 €	1°	
	6	760	72		C6	2°	mq. 13	13 mq	24,17 €	S1	
	6	760	30		C6	1°	mq. 12	12 mq	18,59 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle tre unità immobiliari risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto l'atto pubblico ai rogiti del notaio Galdo Gennaro del 24/09/2020 rep. 120067 sulla messa in liquidazione della Società, non è stato volturato e neppure trascritto.

Viceversa le planimetrie catastali NON risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

In particolare lo scrivente segnala che come verrà meglio precisato al paragrafo relativo alle "parti comuni" in appresso riportato, l'appartamento (contraddistinto dal mappale n. 760 sub. 7) ed il posto auto coperto (contraddistinto dal mappale n. 760 sub. 72) hanno diritto al mappale n. 760 sub. 90, erroneamente classificato catastalmente quale "scannafosso ispezionabile" censito quale "bene comune non censibile" e perciò privo di

rendita catastale, mentre nella realtà il mappale n. 760 sub. 90 identifica una cantina che doveva essere censita con la categoria C/2 e con propria rendita catastale.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali, compreso elaborato planimetrico con elenco subalterni, per regolarizzare gli errori commessi in sede di presentazione delle planimetrie di accampionamento, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Con il n. 5 si unisce la documentazione catastale riferita alle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 1.

PRECISAZIONI

Con il n. 6 unisce la visura camerale storica della Società eseguita dalla quale è rilevabile che:

- la esatta denominazione della Società è: **** e non già *** come riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione etc.

Dovrà essere pertanto valutato dal Giudice dell'Esecuzione se si rendano necessarie o meno correzioni e/o integrazioni in tal senso;

- è stata costituita con atto del 10/07/2003;

- è stata posta in liquidazione con atto del 24/09/2020, con nomina del liquidatore nella persona del signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 si presentano in normali condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti dal mappale n. 760:

- sub. 90 (scannafosso ispezionabile) comune ai sub. 7 e 72; in realtà, come indicato in precedenza, trattasi di cantina comune esclusivamente all'appartamento ed al posto auto coperto facenti parte del lotto n. 1 e come tale di proprietà esclusiva del presente lotto;

- sub. 95 (percorso pedonale) comune ai sub. da 1 a 9 mappale 760;

- sub. 96 (ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. da 1 a 9 e ai sub. 71-72 e da 81 a 86) mappale 760;

- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86, mappale 760;

- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86, mappale 760;

- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq. 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;

- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

Con il n. 7 unisce l'elaborato planimetrico con elenco subalterni depositato in Catasto il giorno 12/01/2007, unitamente alle visure storiche dei beni comuni non censibili e dei beni comuni censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

* Trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

Servitù "non edificandi" costituita con atto notaio De Luca Francesco di Prato in data 19/02/2003 rep. n. 138842 raccolta 16386 registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543 e precisamente servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

Con il n. 8 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

* Trascrizione Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivante da atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342 riguardante il passaggio di tubazioni interrato di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

Con il n. 9 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 1685 del 17/05/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso condominiale comprende due distinti edifici denominati "D1" e "D2" e precisamente:

- l'edificio "D1" ha in pianta forma rettangolare allungata, presenta balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da due distinte scale comuni provviste anche di ascensore che collega tutti i vari piani, compreso l'interrato, contraddistinte dai nc. 15 e nc. 19 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione; è presente anche un piano interrato adibito ad autorimessa al quale si accede da una rampa e strada interna carrabile;

- l'edificio "D2" ha in pianta forma rettangolare; sono presenti balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da una scala condominiale e un ascensore, contraddistinta dal nc. 11 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione e non sono presenti livelli interrati; il piano terra risulta rialzato rispetto al livello di campagna.

I due edifici presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato disposti lungo le due direzioni principali;

- impalcati (orizzontali di piano e inclinati di copertura) realizzati con solai in latero cemento del tipo bausta parzialmente prefabbricati e completati in opera, eccettuato il solaio a copertura del piano interrato realizzato con lastre prefabbricate di tipo "predalles";

- balconi e gronde realizzate con solette piene in cemento armato vincolate alle travi di piano dei telai;

- scale realizzate con solette inginocchiate in cemento armato vincolate alle strutture di arrivo e di partenza;

- struttura di fondazione costituita da platea andante in cemento armato per l'edificio "D1" e da graticcio di travi rovesce per l'edificio "D2";

- i muri di contenimento del piano interrato dell'edificio "D1" sono in cemento armato, come pure le pareti dei

vani ascensore.

L'edificio "D1" è composto da n. 18 appartamenti serviti da due vani scala con ascensore, dei quali n. 8 ubicati al piano terreno, n. 8 al piano primo (due dei quali articolati ai piani primo e secondo "sottotetto") e n. 2 ubicati al piano secondo "sottotetto" oltre locali accessori (posti auto coperti e cantine al piano interrato).

L'edificio "D2" è composto da n. 9 appartamenti serviti da un vano scala con ascensore, dei quali n. 4 ubicati al piano terreno, n. 4 al piano primo e n. 1 al piano secondo "sottotetto".

Le facciate degli edifici sono rifinite con intonaco di tipo premiscelato tinteggiate al quarzo; le porte di ingresso condominiale sono realizzate in legno e vetri; le finestre sono in legno mordenzato complete di vetri termici con camera d'aria e persiane all'esterno; canali di gronda e discendenti in lamiera di rame; manto di copertura in tegole portoghesi di laterizio, portoncini divisionali interni di tipo blindato con finiture in legno.

I vialetti di accesso ai singoli vani scala sono delimitati da cancelli pedonali in ferro e pavimentati con lastre irregolari di porfido; nella parte terminale degli stessi, in prossimità del portone di accesso all'atrio comune, sono presenti pozzetti interrati coperti con coperchi in ghisa all'intero dei quali sono collocati gli impianti autoclave con depositi di accumulo a servizio dei singoli appartamenti.

I vani scala e relativi pianerottoli di riposo sono pavimentati con lastre e mattonelle di marmo, completi di ringhiere in ferro a disegno semplice; gli impianti di ascensore sono prodotti dalla ditta *** di Prato ed hanno capienza per 6 persone.

I due edifici risultano allacciati alle seguenti reti pubbliche:

- gas metano,
- acquedotto,
- fognature,
- elettrica,
- telefonica.

Le tre unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 1 presentano le seguenti caratteristiche, finiture ed impianti:

a) per quanto attiene il quartiere di abitazione situato al piano primo:

- portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno;
- pavimentazione dei vari locali in mattonelle di monocottura;
- locale doccia-w.c. pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completo di sanitari in vitreous china e rubinetterie monoforo;
- finestre e porte finestre in legno mordenzato, complete di vetri termici con camera d'aria e persiane in legno verniciato a corpo di colore verde;
- intonaci di tipo premiscelato a malta di calce tinteggiati con temperina fine;
- porte interne in legno di tipo tamburato con pannellature in noce tanganica;
- il cucinotto presenta la parete attrezzata componibile con basi, pensili sospesi, lavello ed alcuni elettrodomestici, rivestita per la parte in vista con mattonelle di ceramica smaltata;
- impianto citofonico;
- impianto singolo di riscaldamento alimentato a gas metano, con caldaia pensile collocata sul terrazzo lato nord e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali;
- terrazza pavimentata con mattonelle di monocottura;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite con prese, interruttori, quadri di comando e placche di serie.

b) per quanto attiene il posto auto coperto al piano interrato:

- l'intero piano interrato, ivi compresi i posti auto coperti e le cantine, presentano pavimentazione costituita da massetto in calcestruzzo (CLS) di tipo industriale additivato con indurenti superficiali al quarzo;
- l'impianto elettrico è esterno alle murature con semplici canalette in PVC e corpi illuminanti al neon, con presenza di tubazioni di scarico delle acque reflue realizzate in PVC lasciate a vista senza alcuna protezione per garantire la compartimentazione antincendio.

Anche le strutture in cemento armato non presentano alcuna protezione al fuoco.
La rampa carrabile risulta pavimentata con getto in CLS additivato con indurenti al quarzo.
E' presente una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di falda con pompe sommerse per il sollevamento ed allontanamento delle acque verso la fognatura comunale.

c) per quanto attiene il posto auto scoperto al piano terreno

L'intera corte comune lati sud ed est, all'interno della quale sono stati ricavati numerosi posti auto scoperti oltre a spazi di manovra e percorsi carrabili, risulta pavimentata con elementi autobloccanti in CLS e delimitata da muretti in blocchi di CLS; in corrispondenza dei due accessi, rispettivamente dalla via Collodi e dalla via Pietro Leopoldo, risulta priva di cancelli carrabili e/o barriere manuali o elettromeccaniche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 19, 51019, PIANO 1°, CORREDATO DA DUE POSTI AUTO

L'immobile risulta libero.

Le tre unità immobiliari risultano nella disponibilità della Società esecutata.

Infatti il contratto di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate di Prato con nota a mezzo PEC del giorno 09/03/2026 (unito con il n. 10) stipulato in data 08/04/2024 dai signori **** Omissis ****, registrato a Pistoia al n. 1452 serie 3T nell'anno 2024, è stato risolto e le chiavi delle unità immobiliari restituite alla **** Omissis ****.

Ciononostante la *** non ha provveduto a dare comunicazione all'A.d.E. della risoluzione anticipata del contratto ed al pagamento dell'imposta di registro pari ad Euro 67,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1978 al 05/05/2004	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte del signor *** apertasi il 29/07/1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	02/04/1980		787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2004 al 23/09/2020	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	29/01/1979	43	25
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Laura Biagioli di Prato	06/05/2004	1003	342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	17/05/2004	2891	1683
		Registrazione			
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	14/05/2004	3089	mod 1T
		atto pubblico di scioglimento e liquidazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galdo Gennaro di Firenze	24/09/2020	120067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	29/09/2020	10476	serie 1T

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.

Si uniscono:

- con il n. 11 la nota di Trascrizione Reg. Part. 787 del 02/04/1980 relativa alla successione in morte del signor **** Omissis **** apertasi in data 29/07/1978;
- con il n. 12 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Laura Biagioli di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003 racc. 342, registrato a Prato il 14/05/2004 al n. 3089 serie 1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569
Iscritto a Pescia il 19/12/2024
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129
Quota: 1/1
Importo: € ***A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: notaio Biagioli Laura
Data: 23/12/2024
N° repertorio: 1564
N° raccolta: 569
Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 1 (mappale n. 760 sub. 7) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 4 di Euro °°° con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro °°° La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg. Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569
Iscritto a Pescia il 14/07/2025
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716
Quota: 1/1
Importo: € ***
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004
N° repertorio: 1564
N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 1 (mappale n. 760 sub. 7) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 4 di Euro ++++++ con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg. Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno *** anzichè quella corretta del giorno ***.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 17 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 7 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 18 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 72 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 19 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 30 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 20 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della **** Omissis ****

con le varie denominazioni presenti negli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile stabilire quanto segue:

* le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 1 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla **** Omissis **** su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 (unito con il n. 22) gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità (unito con il n. 23);

* Con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 25/02/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese, al Segretario Generale ed ai Responsabili degli Uffici Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, ed Edilizia Privata lo scrivente ha chiesto il rilascio di una dichiarazione scritta per conoscere se tutti gli obblighi previsti nella originaria Convenzione del 28/11/2002 (unita con il n. 22), che i lottizzanti si erano assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ponte Buggianese, erano stati completamente assolti per cui NON residuano oneri e/o attività di qualsiasi genere ancora da assolvere ovvero quali siano le opere e/o attività ancora da completare segnalando, in quest'ultimo caso, se siano o meno garantite da polizza fidejussoria tuttora valida.

Il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato quanto segue:

"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.

Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere.

Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".

Con il n. 24 lo scrivente unisce la documentazione di cui sopra.

* Con istanza a mezzo PEC in data 24/02/2026 acquisita al n. 2571 di protocollo del Comune di Ponte

Buggianese (unita con il n. 25) lo scrivente ha trasmesso richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi con estrazione di copie delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n 12/2004 del 06/04/2004;
- Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373;
- Attestazione di Abitabilità del 27/07/2007 prot. n. 7927;

* Con nota a mezzo PEC in data 25/02/2026 (unita con il n. 26) il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch. **** Omissis **** ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate alla **** Omissis ****, elenco sul quale non compare la pratica relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere le restanti due pratiche edilizie presupponendo che quella mancante fosse contenuta all'interno delle stesse, trattandosi del deposito dello stato finale.

Una volta ricevute le pratiche richieste e constatato che lo stato finale dell'opera (o variante finale) con Attestazione di Conformità in data 13/01/2007 prot. 373 non era presente all'interno delle stesse, con istanza a mezzo PEC del 02/03/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese ed al Responsabile dell'Area 3 (unita con il n. 27) nel segnalare ulteriormente che:

- l'esistenza della pratica edilizia relativa al deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità risulta confermata, oltre che dal contenuto del deposito del Certificato di Abitabilità redatto dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Prato depositato in data 27/07/2007 ed acquisto al n. 7927 di protocollo generale, anche dal contenuto dei tutti quanti gli atti notarili di vendita stipulati dalla **** Omissis ****;

- il rilascio di copia della suddetta pratica edilizia riferita allo stato finale e menzionata al punto 3 della istanza prot. gen. 2571 del 24/02/2026 risulta indispensabile per stabilire la conformità edilizia dei beni pignorati che dovranno formare oggetto di vendita giudiziaria;

ha chiesto, nella ipotesi in cui la pratica non venga rintracciata, il rilascio di una dichiarazione scritta in tal senso.

Il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, arch. **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 09/03/2026 e successiva PEC del giorno 16/04/2026 a rettifica del numero di protocollo dello stato finale (unita con il n. 28) ha trasmesso l'Attestazione in merito alla istanza prot. 2833 del 03/03/2026, riferita alla richiesta di accesso agli atti prot. 2571 del 24/02/2026 con la quale ha dichiarato quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a **** Omissis **** risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra

i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese è stato pertanto possibile stabilire che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" et "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" et "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla **** Omissis **** con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo. In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è l'impresa **** Omissis **** con sede in Napoli;
 - in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor **** Omissis **** in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della **** Omissis **** una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;
 - infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. **** Omissis **** di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:
 - n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;
 - n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";
- ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista **** Omissis **** di Prato con la quale la suddetta ha certificato che:

* la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;
- variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

* lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. Vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Si uniscono:

- con il n. 29 copia della C.E. n. 12/2004;
- con il n. 30 copia della Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 redatto dal tecnico abilitato **** Omissis ****.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" et "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società **** Omissis **** con sede a Napoli;
- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. **** Omissis **** di Prato;
- il collaudatore è l'arch. **** Omissis **** di Prato.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. **** Omissis **** di Prato.

Lo scrivente segnala che in conseguenza della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto.

Con il n. 31 unisce a documentazione più significativa relativa alla pratica strutturale progetto n. 24844 del 22/07/2004.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla **** Omissis **** il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n. 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 32.

All'interno della pratica non sono stati rinvenuti rinnovi periodici del Certificato di Prevenzione Incendi del 13/05/2008 per attestare l'assenza di modifiche sostanziali e il mantenimento dei requisiti di sicurezza.

Conseguentemente, essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autoveicoli e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Lo scrivente segnala altresì che nell'ambito del complesso immobiliare è emersa l'esistenza di una ulteriore problematica indicata verbalmente dal liquidatore della Società eseguita, riferita ad una causa civile instaurata dalle signore **** Omissis **** (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della **** Omissis ****

Stante quanto sopra lo scrivente con nota a mezzo PEC in data 12/03/2026 ha comunicato al legale delle signore **** Omissis ****, **** Omissis ****, quanto segue:

"Gentile avvocato buonasera

non essendo riuscito a contattarla telefonicamente, ho ritenuto opportuno inviarLe la presente in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Pistoia nella Procedura in oggetto (come rilevabile dal provvedimento di nomina che Le unisco), al fine di ottenere informazioni in ordine ad un contenzioso attivato dalle Sue clienti signore **** Omissis **** nei confronti della Cooperativa, oggi Esecutata, relativamente ad immobili siti in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Collodi

Il liquidatore geom. **** Omissis **** mi ha infatti informato della esistenza del contenzioso che sembrerebbe riguardare alcuni posti auto presumibilmente colpiti dal pignoramento immobiliare che ha dato origine alla Procedura Esecutiva

Poiché non risulta trascritta alcuna formalità a carico della Cooperativa in ordine al suddetto Procedimento Civile nell'ambito del quale in passato sarebbe stata redatta una CTU, Le chiedo cortesemente di notiziarmi in ordine allo stato della Causa e nel contempo fornirmi copia delle Sentenze emesse dal Tribunale di Pistoia e dalla Corte d'Appello di Firenze, nonché copia della CTU redatta nell'ambito del Procedimento di primo grado con relativi elaborati grafici, al fine di stabilire se la stessa riguardi o meno i posti auto residuati in proprietà alla Cooperativa ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

Le chiedo altresì di comunicarmi se a Suo giudizio la Sentenza/Sentenze siano opponibili alla Procedura non essendo mai stata trascritta né la domanda giudiziale e tantomeno le Sentenze, e ciò al fine di poter chiedere istruzioni al riguardo al G.E."

L'avvocato *** con nota a mezzo PEC in data 20/03/2026 ha trasmesso la seguente

documentazione:

- ordinanza del Tribunale di Pistoia, Sezione Distaccata di Pescia del 19.02.2008
- sentenza del Tribunale di Pistoia del 20.04.2016
- sentenza della Corte di Appello di Firenze del 2.11.2021
- sentenza della Corte di Cassazione del 27.3.2024

e nel contempo ha segnalato quanto segue:

A breve le invierò anche la CTU del primo grado, che essendo cartacea, devo scannerizzare.

Il giudicato ordina alla **** Omissis **** di arretrare il fronte della costruzione (terrapieno e muro di contenimento) per metri 1,5, dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre.."

La Cooperativa, pur essendo in fase di liquidazione, è tenuta all'esecuzione dell'obbligo stabilito da sentenza passata in giudicato, indipendentemente dalla procedura esecutiva in corso.

Trattandosi di materia di distanze tra le costruzioni, il diritto alla riduzione in pristino è ancora esercitabile sia nei confronti della cooperativa, sia del creditore pignorante, sia del futuro acquirente, indipendentemente dalla trascrizione della domanda giudiziale.

Faccio presente che la mia assistita è comunque disponibile a trovare una soluzione conveniente e veloce per tutte le parti interessate.

Le chiedo la cortesia di inviarmi i dati del liquidatore della **** Omissis ****.

Con nota a mezzo PEC in data 16/04/2026 lo scrivente ha segnalato altresì all'avv.to **** Omissis **** quanto segue:

" con riferimento alla causa indicata in oggetto Le chiedo cortesemente di inviarmi l'originario ricorso ed atto di citazione dell'anno 2007 proposti dalle signore **** Omissis **** a carico della **** Omissis ****, con relative relate di notifica, in quanto non può escludersi un difetto di legittimazione passiva, nel caso in cui la *** avesse venduto in precedenza i posti auto a terzi (o parte di essi)".

A questa ultima richiesta non ha fatto seguito alcuna risposta da parte dell'avv. **** Omissis ****.

Lo scrivente segnala altresì che il Liquidatore della Società esecutata geom. **** Omissis **** con nota a mezzo mail in data 06/05/2026 ha trasmesso allo scrivente un parere reso in pari data al Liquidatore dall'avv. **** Omissis **** (legale della ***nell'ambito del giudizio civile sopra indicato) che indica quanto segue:

"Come richiestomi allego provvedimento del Tribunale di Pistoia che accolse la domanda delle confinanti signore **** Omissis **** nei confronti della **** Omissis ****, ordinando a quest'ultima di arretrare per 1,50 mt la costruzione dal fossato .

La Corte di Appello di Firenze e da ultimo la Cassazione, adite dalla Cooperativa hanno respinto i suoi ricorsi confermando tale provvedimento.

Poiché la domanda era rivolta solo nei confronti della Cooperativa, se la stessa non fu trascritta, tale provvedimento potrebbe essere messo in esecuzione solo nei confronti della Cooperativa e non già nei confronti di eventuali terzi che nelle more dei procedimenti abbiano acquistato dalla Cooperativa eventuali posti auto insistenti su terrapieno che sarebbe da arretrare .

La giurisprudenza infatti si è orientata nel senso che le domande intese a far valere le violazioni ai limiti legali della proprietà devono essere trascritte perchè l'attore possa utilmente opporre la sentenza favorevole ottenuta nei confronti del convenuto anche nei confronti del terzo acquirente del convenuto stesso con atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda (Cass. sezioni Unite civili 13523/2005 confermata da successive)".

La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" et "D2" da parte della **** Omissis ****), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della Sentenza emessa dal Giudice

**** Omissis ****, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare l'arretramento del fronte del muro di contenimento di metri 1,50 rispetto alle vedute (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.). Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

Lo scrivente unisce:

- con il n. 33 unisce la documentazione fornita dall'avv. **** Omissis **** di Ponte Buggianese (legale dei signori **** Omissis ****) a seguito di specifica richiesta dello scrivente relativa alla Causa Civile di 1° grado n. 28/2007 che si è conclusa con la emissione della Sentenza n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 unitamente alle corrispondenze intercorse con la stessa ed al parere espresso dall'avv. **** Omissis **** in data 06/05/2026;
- con il n. 34 la Sentenza n. 2073/2021 pubblicata il 02/11/2021 R.G. n. 2727/2016 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze con la quale è stato rigettato l'appello proposto dalla **** Omissis **** e confermata in toto la Sentenza di primo grado;
- con il n. 35 la Sentenza n. 12717/2022 numero Registro Generale, n. 3931/2023 numero sezionale; n. 8283/2024 numero raccolta generale, pubblicata il 27/03/2024 emessa dalla seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione sul ricorso 12717/2022 R.G. proposto dalla **** Omissis **** contro **** Omissis **** avverso la Sentenza n. 2073/2021 della Corte di Appello di Firenze, depositata il 02/11/2021, con la quale è stato rigettato il ricorso.

Si tratta pertanto di Sentenza definitiva che stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

"a) l'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 cod.civ. ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico" (sez.2, n. 23404/2023, conf. Cass. nn. 12033/2011; 26263/2018).

b) La sopraelevazione di un fondo, mediante la messa in opera di un terrapieno artificiale, costituisce costruzione, sia o meno esso addossato al muro di confine (ex multis, in tal senso, Cass. nn. 16975/2023, 24473/2017, 11388/2013).

6. Con il secondo motivo viene denunciata la violazione dell'art. 872 cod.civ. addebitandosi alla Corte locale di avere errato a confermare la sentenza di primo grado, e, quindi, l'ordinanza cautelare con la quale era stato ordinato di arretrare il terrapieno, stante che la controparte non si era doluta della violazione dell'art. 873 od.civ., bensì di quella dell'art. 907 cod.civ. Poichè l'art.873, co.2, cod.civ. consente la rimessione in pristino solo allorquando si lamenti la violazione delle norme di cui alla sesta sezione del codice civile, mentre l'art. 907 cod.civ. è collocato all'interno della settima sezione, secondo la ricorrente non era consentito disporre condanna in forma specifica, implicante la rimessione in pristino.

6.1. Il motivo è infondato

Questa Corte ha da tempo chiarito che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione, e norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzione e non anche l'esercizio del diritto di veduta che ha natura giuridica e contenuto precettivo diverso. Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato (Sez. 2, n. 11271, 2/11/1990, Rv. 469868).

Invero, si ha modo di leggere nel corpo della motivazione della sentenza il cui principio è stato sopra riportato che "Manifestatamente errata dal punto di vista giuridico è la tesi del ricorrente della illegittimità dell'ordine di demolizione in quanto la riduzione in pristino secondo l'art. 872 c.c. sarebbe limitata ai tali casi di violazione delle norme contenute nella sezione VI, cioè dagli articoli 873, 899 del cod.civ. o da questa richiamate.

Le norme contenute negli artt. 873 e segg. e 907 c.c. sono preordinate alla tutela di interessi diversi, essendo le prime dirette ad evitare la formazione di intercapedini, mentre la seconda è intesa a salvaguardare l'esercizio

del diritto di vedute. Ciò comporta che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione e le norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di vedute che ha natura giuridica e contenuto precettivo diversi.

Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato".

Non emergendo argomenti persuasivi di segno contrario deve darsi continuità al riportato principio, il quale, anche a distanza di oltre un trentennio, deve essere ribadito."

La domanda giudiziale e le Sentenze emesse nei vari gradi di giudizio non sono state trascritte, con la conseguenza che presumibilmente i soggetti che hanno acquistato dalla **** Omissis **** gli appartamenti ed i pertinenziali posti auto scoperti potrebbero non essere a conoscenza dei contenuti della ordinanza di arretramento del terrapieno che oltre a pregiudicare la fruibilità di alcuni posti auto determina anche costi economici per la "rimessione nel pristino stato" conseguenti all'abbassamento del piazzale pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento.

Inoltre, ove i lavori necessari per il rispetto delle distanze siano tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle Sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9 Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabile per nuove costruzioni, come nel caso di specie, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard, creando una situazione di difficile risoluzione tra ripristino della legalità delle distanze e rispetto delle dotazioni minime di servizio.

Lo scrivente segnala comunque che le problematiche sopra esposte non riguardano direttamente il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 1 collocato in posizione diversa rispetto alla zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato"; ciononostante potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto tenuto conto che la Società costruttrice è stata posta in liquidazione.

Stante l'incertezza dei costi effettivi da sostenere per la riduzione in pristino (ovvero per una "soluzione conveniente e veloce" così come prospettato dal legale di parte attrice) nonché del criterio di ripartizione tra i proprietari dei posti auto collocati nella zona interessata dal rispetto delle vedute, ovvero tra tutti i condomini (e ciò ovviamente ove venga dimostrato che non possa provvederci economicamente la società costruttrice oggi in liquidazione), lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno tenere conto di tali problematiche, per quanto possibile, nella formulazione delle percentuali di deprezzamento applicate al valore di stima per giungere ai prezzi di vendita di ciascun lotto.

Pertanto ogni e qualsiasi onere economico e/o intervento da effettuare, resta ad esclusivo e totale carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni.

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.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette pertanto di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 1.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del deprezzamento per giungere al valore finale di stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

* Con nota a mezzo PEC in data 11/03/2026 inviata alla Società **** Omissis **** quale Amministratrice pro-tempore dei due fabbricati condominiali, lo scrivente ha chiesto il rilascio di una certificazione e della documentazione attestante per ciascuna unità immobiliare (ovvero per ciascun lotto formato dallo scrivente):

- l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dell'anno 2024 e dell'anno 2025,
- il credito /debito complessivo nei confronti del condominio;
- eventuali lavori deliberati in corso di esecuzione ovvero ancora da eseguire ed il presumibile costo attribuito a

ciascuna unità immobiliare (ovvero a ciascun lotto formato dallo scrivente);

- notizie in merito agli impianti condominiali esistenti e della esistenza delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (impianti ascensore, autoclave, pompe di sollevamento acque al piano interrato, etc);
- notizie in merito alle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese per la regolarizzazione di difformità edilizie riferite alle parti comuni dell'edificio e/o alle singole unità immobiliari
- copia del certificato di prevenzione incendi o SCIA antincendio per i posti auto coperti al piano interrato;
- copia del Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- copia dell'ultimo bilancio consuntivo e preventivo approvato.

* Con nota a mezzo PEC in data 23/03/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 15/19, sia per le spese ordinarie che per quelle straordinarie di manutenzione facciate (deliberate ma ancora da eseguire) unitamente al bilancio straordinario;
- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 11;
- copia Regolamento di condomino e tabelle millesimali;
- copia ultimi bilanci consuntivi/preventivi approvati per entrambi i condomini

Comunichiamo, inoltre, che non siamo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese (le stesse informazioni sono riscontrabili nella pratica di abitabilità).

Comunichiamo, infine, che non esiste per il condominio CPI.

* Con nota a mezzo PEC in data 13/04/2026 lo scrivente ha segnalato al geom. **** Omissis ****, amministratore della Società **** Omissis **** quanto segue:

"La documentazione trasmessa risulta irricevibile in quanto non rispetta i contenuti della certificazione richiesta finalizzata alla vendita giudiziaria delle unità immobiliari appartenenti alla Società Esecutata **** Omissis ****

Infatti la certificazione è stata richiesta per singole unità immobiliari e non già per gruppi di unità facenti parte di ciascun vano scala

* Inoltre nella richiesta sono indicati i subalterni catastali delle unità immobiliari pignorate, mentre nei documenti allegati sono menzionati i numeri di interno delle stesse, riferimenti questi che non consentono allo scrivente di poter stabilire a quali identificativi catastali si riferiscono e quindi poter rispondere ai quesiti formulati dal GE

Stante quanto sopra Ti chiedo cortesemente di predisporre ed inviare con la massima sollecitudine una certificazione attestante per ciascuna unità immobiliare con indicato l'identificativo catastale (ovvero gruppo di unità immobiliari costituenti i 5 lotti indicati nella mia richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 11.03.2026):

- 1 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2024 al 31/08/2025
- 2 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2025 al 31/08/2026
- 3 - il debito nei confronti del condominio con specificato l'importo relativo ad eventuali spese straordinarie non ancora eseguite ancorché deliberate

Ti chiedo altresì di specificare se il pagamento delle quote condominiali avveniva solo da parte della Cooperativa ovvero in parte anche dai conduttori

Per consentire una migliore comprensione delle unità colpite dal pignoramento e dei lotti andati a formare dallo scrivente, Ti unisco un elaborato planimetrico sul quale le singole unità immobiliari ed i lotti andati a formare sono evidenziati con diverse colorazioni

Le specifiche di cui sopra sono indispensabili per poter indicare nella perizia quali sono le spese che competono all'aggiudicatario di ciascun lotto, in quanto il debito della Cooperativa deve essere suddiviso per singole unità immobiliari

Ti segnalo infine che per i due edifici è stato trasmesso il solo regolamento di condominio e non anche le tabelle millesimali richieste e che il Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse interrate del blocco D1 è

scaduto in data 14 aprile 2014

Ti chiedo infine di comunicarmi se il condominio è a conoscenza e quindi ha affrontato le problematiche connesse con la causa che concerne il mancato rispetto di alcuni posti auto scoperti lato sud rispetto alle vedute dei confinanti, causa che si è conclusa con la Sentenza definitiva della Corte di Cassazione in danno della Cooperativa e quindi all'attualità dei Condomini interessati e/o dell'intero condominio, Sentenza che Ti unisco";

* Con nota a mezzo PEC in data 15/04/2026 lo scrivente ha trasmesso alla Società **** Omissis **** la documentazione relativa al Certificato di Prevenzione Incendi acquisita presso il Comando Provinciale dei VV.FF. di Pistoia ed al contenzioso civile relativo alle vedute dei confinanti.

* Con nota a mezzo PEC in data 24/04/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

"• Riepilogo spese condominiali a consuntivo gest. 2024/25 (dal 01/09/24 al 31/08/25) con evidenziate le spese per ogni subalterno e il totale di ogni lotto indicato;

• Riepilogo spese condominiali a preventivo gest. 2025/26 (dal 01/09/25 al 31/08/26) con evidenziate le spese per ogni subalterno.

• Tabelle millesimali di entrambi i fabbricati

Il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad € 16.115,50* (salvo conguaglio).

Per quanto riguarda il pagamento delle quote condominiali, per il cond. *** 15/19 ha sempre provveduto la **** (sia per le spese di proprietà che per quelle degli inquilini);

Per il cond. *** 11, la °°° ha sempre provveduto al pagamento delle quote di proprietà e di inquilini per il sub. 27; per il sub. 24 la °°° provvedeva solo al versamento delle quote di proprietà in quanto il conduttore provvedeva al pagamento di quelle di sua competenza".

* Rilevato che le notizie e documentazioni fornite non erano state ritenute esaustive e conformi alle indicazioni precedentemente fornite dall'Amministratore del Condominio, lo scrivente, telefonicamente ha chiesto il rilascio di ulteriori elementi e dettagli specie con riferimento ai lavori straordinari programmati e non ancora eseguiti.

* Con nota a mezzo PEC in data 05/05/2026 l'Amministratore del condominio ha trasmesso i verbali dell'assemblea ordinaria del giorno 10/02/202 e dell'assemblea straordinaria del giorno 21/04/2026 e nel contempo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento al colloquio telefonico intercorso in data 04/05/2026, con la presente precisiamo quanto segue:

- I lavori straordinari alle facciate non verranno più eseguiti in forza di delibera assembleare del 21.04.2026 che ha revocato la delibera del 11/03/2025;

- Con la revoca della suddetta delibera, pertanto, non sono più dovuti i versamenti delle quote straordinarie indicate nella nostra del 23/03/2026;

- Rimangono da versare i saldi relativi alla gestione ordinaria 2024/2025 e le rate preventive per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Specificato quanto sopra, andiamo ad elencare le quote spettanti a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26:

LOTTO 1

Saldo gest. 24/25 € 975.54
Prevent. Gest. 25/26 € 1.077,07

TOTALE € 2.052,61

LOTTO 2

Saldo gest. 24/25 € 1.572.75
Prevent. Gest. 25/26 € 1.908,59

ASTE GIUDIZIARIE®
TOTALE € 3.481,34

LOTTO 3

Saldo gest. 24/25 € 2.349,56
Prevent. Gest. 25/26 € 1.923,05

TOTALE € 4.272,61

LOTTO 4

Saldo gest. 24/25 € 1.126,74
Prevent. Gest. 25/26 € 1.136,13

TOTALE € 2.262,87

LOTTO 5

Saldo gest. 24/25 € 1.940,43
Prevent. Gest. 25/26 € 2.105,64

TOTALE € 4.046,07

PER COMPLESSIVI € 16.115,50

* Con riferimento alle ruote relative a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26 lo scrivente precisa che dagli importi sopra indicati dovranno essere portate in detrazione le somme che verranno versate dai locatari riferite alle rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Segnala infine che con atto di pignoramento presso terzi il *** nc. 15/19 nella persona del legale rappresentante pro-tempore **** Omissis **** creditore nei confronti della **** Omissis **** sulla base di un Decreto Ingiuntivo e atto di precetto della somma di Euro 13.825,02 rimasto infruttuoso, ha pignorato gli oneri condominiali mensili di Euro 100,00 precedentemente corrisposti alla locatrice sia da parte della locataria signora **** Omissis **** che da parte dei signori **** Omissis ****.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 le corrispondenze intercorse con l'amministratore del condominio e le documentazioni e notizie fornite da quest'ultimo relative a tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente:

- a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato ovest del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno con cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte e due terrazze, una delle quali sul lato ovest e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo locale ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore;
- b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 19, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude.

Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico.

Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche.

La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta ad IVA poichè sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori (anno 2007).

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata esprima espressamente l'opzione per l'imposizione IVA.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 37 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 2;
- con il n. 2 un elaborato grafico che raffigura la consistenza e dislocazione di tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia ai vari piani, ivi comprese le aree pertinenziali esterne al piano terreno con la suddivisione in posti auto scoperti e la posizione delle vedute oggetto del contenzioso civile descritto al capitolo "regolarità edilizia";
- con il n. 3 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle parti comuni;
- con il n. 38 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

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

L'appartamento descritto al punto a) che precede confina con la proprietà **** Omissis **** e con parti comuni, salvo se altri; il posto auto coperto e la cabina al piano interrato descritti al punto b) che precede, confinano con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con parti comuni, salvo se altri; il posto auto scoperto al piano terreno descritto al punto c) che precede confina con la proprietà **** Omissis ****, con altra proprietà della Società esecutata e con parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	43,00 mq	53,10 mq	1	53,10 mq	2,70 m	secondo
locali accessori	14,00 mq	17,00 mq	0,70	11,90 mq	2,50 m	secondo
terrazze	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	S1
posto auto coperto e cantina	19,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,50 m	terra
posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				86,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 29/07/1978 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 31/07/2002 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731

Dal 06/05/2004 al 03/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 04/12/2006 al 26/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 27/12/2006 al 23/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 9 (A/2); sub 85 (C/6), Sub. 50 Categoria C6
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 9 (A/2); sub 85 (C/6), Sub. 50 Categoria C6

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	760	9		A2	3ª	vani 4,5	73 mq	255,65 €	2ª	
	6	760	85		C6	2ª	mq. 13	19 mq	33,47 €	S1	
	6	760	50		C6	1ª	mq. 12	12 mq	18,59 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle tre unità immobiliari risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto l'atto pubblico ai rogiti del notaio Galdo Gennaro del 24/09/2020 rep. 120067 sulla messa in liquidazione della Società, non è stato volturato e neppure trascritto.

Viceversa le planimetrie catastali NON risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

In particolare lo scrivente segnala che nella planimetria catastale relativa al posto auto coperto al piano interrato è stato inserito anche un vano definito erroneamente "scannafosso ispezionabile" mentre in effetti lo stesso è destinato a cantina.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e

spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Con il n. 39 si unisce la documentazione catastale riferita alle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 2.

PRECISAZIONI

Con il n. 6 unisce la visura camerale storica della Società eseguita dalla quale è rilevabile che:

- la esatta denominazione della Società è: **** e non già *** come riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione etc.

Dovrà essere pertanto valutato dal Giudice dell'Esecuzione se si rendano necessarie o meno correzioni e/o integrazioni in tal senso;

- è stata costituita con atto del 10/07/2003;

- è stata posta in liquidazione con atto del 24/09/2020, con nomina del liquidatore nella persona del signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le due unità immobiliari destinate a posti auto facenti parte del lotto n. 2 si presentano in normali condizioni di conservazione; viceversa i locali costituenti il quartiere di abitazione presentano la formazione di muffe in special modo in corrispondenza dell'attaccatura tra le pareti ed il solaio di copertura inclinato causate, in parte da "infiltrazioni di acqua piovana" attraverso le fessurazioni negli intonaci delle facciate esterne formatesi nel corso degli anni a causa di assestamenti strutturali dell'edificio, in parte da "condensa" a causa di isolamento termico incompleto che crea "ponti termici" nonchè della scarsa ventilazione dei locali.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 2 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti dal mappale n. 760:

- sub. 95 (percorso pedonale) comune ai sub. da 1 a 9;

- sub. 96 (ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. da 1 a 9 e ai sub. 71-72 e da 81 a 86);

- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;

- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86;

- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;

- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

Con il n. 7 unisce l'elaborato planimetrico con elenco subalterni depositato in Catasto il giorno 12/01/2007, unitamente alle visure storiche dei beni comuni non censibili e dei beni comuni censibili.

* Trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

Servitù "non edificandi" costituita con atto notaio De Luca Francesco di Prato in data 19/02/2003 rep. n. 138842 raccolta 16386 registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543 e precisamente servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

Con il n. 8 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

* Trascrizione Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivante da atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342 riguardante il passaggio di tubazioni interrato di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

Con il n. 9 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 1685 del 17/05/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso condominiale comprende due distinti edifici denominati "D1" et "D2" e precisamente:

- l'edificio "D1" ha in pianta forma rettangolare allungata, presenta balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da due distinte scale comuni provviste anche di ascensore che collega tutti i vari piani, compreso l'interrato, contraddistinte dai nc. 15 et nc. 19 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione; è presente anche un piano interrato adibito ad autorimessa al quale si accede da una rampa e strada interna carrabile;

- l'edificio "D2" ha in pianta forma rettangolare; sono presenti balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da una scala condominiale e un ascensore, contraddistinta dal nc. 11 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione e non sono presenti livelli interrati; il piano terra risulta rialzato rispetto al livello di campagna.

I due edifici presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato disposti lungo le due direzioni principali;

- impalcati (orizzontali di piano e inclinati di copertura) realizzati con solai in latero cemento del tipo bausta parzialmente prefabbricati e completati in opera, eccettuato il solaio a copertura del piano interrato realizzato con lastre prefabbricate di tipo "predalles";

- balconi e gronde realizzate con solette piene in cemento armato vincolate alle travi di piano dei telai;

- scale realizzate con solette inginocchiate in cemento armato vincolate alle strutture di arrivo e di partenza;

- struttura di fondazione costituita da platea andante in cemento armato per l'edificio "D1" e da graticcio di travi rovesce per l'edificio "D2";

- i muri di contenimento del piano interrato dell'edificio "D1" sono in cemento armato, come pure le pareti dei vani ascensore.

L'edificio "D1" è composto da n. 18 appartamenti serviti da due vani scala con ascensore, dei quali n. 8 ubicati al piano terreno, n. 8 al piano primo (due dei quali articolati ai piani primo e secondo "sottotetto") e n. 2 ubicati al piano secondo "sottotetto" oltre locali accessori (posti auto coperti e cantine al piano interrato).

L'edificio "D2" è composto da n. 9 appartamenti serviti da un vano scala con ascensore, dei quali n. 4 ubicati al piano terreno, n. 4 al piano primo e n. 1 al piano secondo "sottotetto".

Le facciate degli edifici sono rifinite con intonaco di tipo premiscelato tinteggiato al quarzo; le porte di ingresso condominiale sono realizzate in legno e vetri; le finestre sono in legno mordenzato complete di vetri termici con camera d'aria e persiane all'esterno; canali di gronda e discendenti in lamiera di rame; manto di copertura in tegole portoghesi di laterizio, portoncini divisionali interni di tipo blindato con finiture in legno.

I vialetti di accesso ai singoli vani scala sono delimitati da cancelli pedonali in ferro e pavimentati con lastre irregolari di porfido; nella parte terminale degli stessi, in prossimità del portone di accesso all'atrio comune, sono presenti pozzetti interrati coperti con coperchi in ghisa all'intero dei quali sono collocati gli impianti autoclave con depositi di accumulo a servizio dei singoli appartamenti.

I vani scala e relativi pianerottoli di riposo sono pavimentati con lastre e mattonelle di marmo, completi di ringhiere in ferro a disegno semplice; gli impianti di ascensore sono prodotti dalla ditta *** di Prato ed hanno capienza per 6 persone.

I due edifici risultano allacciati alle seguenti reti pubbliche:

- gas metano,
- acquedotto,
- fognature,
- elettrica,
- telefonica.

Le tre unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 2 presentano le seguenti caratteristiche, finiture ed impianti:

a) per quanto attiene il quartiere di abitazione situato al piano secondo "sottotetto":

- portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno;
- pavimentazione dei vari locali in mattonelle di monocottura;
- locale doccia-w.c. pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completo di sanitari in vitreous china e rubinetterie monoforo;
- finestre e porte finestre in legno mordenzato, complete di vetri termici con camera d'aria e persiane in alluminio preverniciato di colore verde;
- intonaci di tipo premiscelato a malta di calce tinteggiati con temperina fine;
- porte interne in legno di tipo tamburato con pannellature in noce tanganica;
- l'angolo cottura presenta la parete attrezzata rivestita con mattonelle di ceramica smaltata;
- impianto citofonico;
- impianto singolo di riscaldamento alimentato a gas metano, con caldaia pensile collocata sul terrazzo lato ovest e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali;
- terrazze pavimentate con mattonelle di monocottura;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite con prese, interruttori, quadri di comando e placche di serie.

b) per quanto attiene il posto auto coperto al piano interrato:

- l'intero piano interrato, ivi compresi i posti auto coperti e le cantine presentano pavimentazione costituita da massetto in calcestruzzo (CLS) di tipo industriale additivato con indurenti superficiali al quarzo;
- l'impianto elettrico è esterno alle murature con semplici canalette in PVC e corpi illuminanti al neon, con presenza di tubazioni di scarico delle acque reflue realizzate in PVC lasciate a vista senza alcuna protezione per garantire la compartimentazione antincendio.

Anche le strutture in cemento armato non presentano alcuna protezione al fuoco.

La rampa carrabile risulta pavimentata con getto in CLS additivato con indurenti al quarzo.

E' presente una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di falda con pompe sommerse per il sollevamento ed allontanamento delle acque verso la fognatura comunale.

c) per quanto attiene il posto auto scoperto al piano terreno

L'intera corte comune lati sud ed est, all'interno della quale sono stati ricavati numerosi posti auto scoperti oltre a spazi di manovra e percorsi carrabili, risulta pavimentata con elementi autobloccanti in CLS e delimitata da muretti in blocchi di CLS; in corrispondenza dei due accessi, rispettivamente dalla via Collodi e dalla via Pietro Leopoldo, risulta priva di cancelli carrabili e/o barriere manuali o elettromeccaniche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 19, 51019, PIANO 2°, CORREDATO DA DUE POSTI AUTO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2015
- Scadenza contratto: 31/01/2027
- Scadenza disdetta: 20/03/2026
- Rilascio: 31/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Le tre unità immobiliari risultano utilizzate dalla signora **** Omissis **** in base a contratto di locazione stipulato dalla signora **** Omissis **** (all'epoca convivente con la signora **** Omissis ****) con la **** Omissis **** in data 26/01/2015 registrato a Prato il 30/01/2015 al n. 758 serie 3T.

La durata della locazione era prevista in anni 4 + 4 con possibilità di rinnovo tacito e decorrenza dal 01/02/2015 e perciò con scadenza fissata nel giorno 31/01/2027.

In occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 20/03/2026 il personale di ISVEG ha comunicato alla locataria la disdetta del contratto, conseguente mancato rinnovo alla scadenza del 31/01/2027.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 400,00 mensili, oltre spese condominiali, ancora oggi corrisposto in tale misura in quanto non sono stati richiesti dalla locataria gli aggiornamenti del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT a partire dal 01/02/2016.

Sulla base delle informazioni ricevute attraverso primarie agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ponte Buggianese e presso la Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il canone di locazione per appartamenti di civile abitazione analoghi a quello di che trattasi, è variabile da un minimo di Euro 4,50 ad n massimo di Euro 6,50 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tenuto conto della tipologia degli immobili, della dotazione di impianti anche condominiali, quale ascensore etc, della recente epoca di costruzione e dello stato di conservazione degli edifici, lo scrivente ritiene che il canone da considerare sia quello massimo pari ad Euro 6,50/mq.

Applicando il suddetto canone di locazione alla superficie convenzionale complessiva delle unità immobiliari che compongono il lotto n. 2 pari a mq. 86,10 risulta che il valore locativo congruo riferito alle suddette unità

immobiliari è pari ad Euro 560,00 mensili (Euro 86,10 x €/mq. 6,50).

Con il n. 40 unisce il contratto di locazione del 26/01/2015, il certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia della locataria, rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1978 al 05/05/2004	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte del signor *** apertasi il 29/07/1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	02/04/1980		787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2004 al 23/09/2020	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Laura Biagioli di Prato	06/05/2004	1003	342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	17/05/2004	2891	1683

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	14/05/2004	3089	mod 1T
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	atto pubblico di scioglimento e liquidazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galdo Gennaro di Firenze	24/09/2020	120067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	29/09/2020	10476	serie 1T

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.

Si uniscono:

- con il n. 11 la nota di Trascrizione Reg. Part. 787 del 02/04/1980 relativa alla successione n morte del signor **** Omissis **** apertasi in data 29/07/1978;
- con il n. 12 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Laura Biagioli di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003 racc. 342, registrato a Prato il 14/05/2004 al n. 3089 serie 1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569
Iscritto a Pescia il 19/12/2024
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: € A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 2 (mappale n. 760 sub. 9) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 6 di Euro ***** con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro ***** La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg. Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 2 (mappale n. 760 sub. 9) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 6 di Euro *** con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro ***** La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg. Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno *** anziché quella corretta del giorno ***

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 41 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 9 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 42 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 85 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 43 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 50 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 20 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della **** Omissis **** con le varie denominazioni presenti negli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile stabilire quanto segue:

* le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 2 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla **** Omissis **** su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 (unito con il n. 22) gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità (unito con il n. 23);

* Con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 25/02/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese, al Segretario Generale ed ai Responsabili degli Uffici Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, ed Edilizia Privata lo scrivente ha chiesto il rilascio di una dichiarazione scritta per conoscere se tutti gli obblighi previsti nella originaria Convenzione del 28/11/2002 (unita con il n. 22), che i lottizzanti si erano assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ponte Buggianese, erano stati completamente assolti per cui NON residuano oneri e/o attività di qualsiasi genere ancora da assolvere ovvero quali siano le opere e/o attività ancora da completare segnalando, in quest'ultimo caso, se siano o meno garantite da polizza fidejussoria tuttora valida.

Il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato quanto segue:

"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.

Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere.

Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".

Con il n. 24 lo scrivente unisce la documentazione di cui sopra.

* Con istanza a mezzo PEC in data 24/02/2026 acquisita al n. 2571 di protocollo del Comune di Ponte Buggianese (unita con il n. 25) lo scrivente ha trasmesso richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi con estrazione di copie delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n 12/2004 del 06/04/2004;
- Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373;
- Attestazione di Abitabilità del 27/07/2007 prot. n. 7927;

* Con nota a mezzo PEC in data 25/02/2026 (unita con il n. 26) il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch. **** Omissis **** ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate alla **** Omissis ****, elenco sul quale non compare la pratica relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere le restanti due pratiche edilizie presupponendo che quella mancante fosse contenuta all'interno delle stesse, trattandosi del deposito dello stato finale.

Una volta ricevute le pratiche richieste e constatato che lo stato finale dell'opera (o variante finale) con Attestazione di Conformità in data 13/01/2007 prot. 373 non era presente all'interno delle stesse, con istanza a mezzo PEC del 02/03/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese ed al Responsabile dell'Area 3 (unita con il n. 27) nel segnalare ulteriormente che:

- l'esistenza della pratica edilizia relativa al deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità risulta confermata, oltre che dal contenuto del deposito del Certificato di Abitabilità redatto dal

professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Prato depositato in data 27/07/2007 ed acquisto al n. 7927 di protocollo generale, anche dal contenuto dei tutti quanti gli atti notarili di vendita stipulati dalla **** Omissis ****;

- il rilascio di copia della suddetta pratica edilizia riferita allo stato finale e menzionata al punto 3 della istanza prot. gen. 2571 del 24/02/2026 risulta indispensabile per stabilire la conformità edilizia dei beni pignorati che dovranno formare oggetto di vendita giudiziaria;

ha chiesto, nella ipotesi in cui la pratica non venga rintracciata, il rilascio di una dichiarazione scritta in tal senso.

Il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, arch. **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 09/03/2026 e successiva PEC del giorno 16/04/2026 a rettifica del numero di protocollo dello stato finale (unite con il n. 28) ha trasmesso l'Attestazione in merito alla istanza prot. 2833 del 03/03/2026, riferita alla richiesta di accesso agli atti prot. 2571 del 24/02/2026 con la quale ha dichiarato quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a **** Omissis **** risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese è stato pertanto possibile stabilire che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" et "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" et "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla **** Omissis **** con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo.

In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è l'impresa **** Omissis **** con sede in ***

- in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor **** Omissis **** in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della **** Omissis **** una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;

- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. **** Omissis **** di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" e "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;

- n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" e "E2";

ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista **** Omissis **** di Prato con la quale la suddetta ha certificato che:

* la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;

- variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

* lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. Vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Si uniscono:

- con il n. 29 copia della C.E. n. 12/2004;

- con il n. 30 copia della Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 redatto dal tecnico abilitato **** Omissis ****.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società **** Omissis **** con sede a Napoli;

- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. **** Omissis **** di Prato;

- il collaudatore è l'arch. **** Omissis **** di Prato.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. **** Omissis **** di Prato.

Lo scrivente segnala che in conseguenza della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto.

Con il n. 31 unisce a documentazione più significativa relativa alla pratica strutturale progetto n. 24844 del 22/07/2004.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla **** Omissis **** il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 32.

All'interno della pratica non sono stati rinvenuti rinnovi periodici del Certificato di Prevenzione Incendi del 13/05/2008 per attestare l'assenza di modifiche sostanziali e il mantenimento dei requisiti di sicurezza.

Conseguentemente, essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autovetture e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Lo scrivente segnala altresì che nell'ambito del complesso immobiliare è emersa l'esistenza di una ulteriore problematica indicata verbalmente dal liquidatore della Società esecutata, riferita ad una causa civile instaurata dalle signore **** Omissis **** (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della **** Omissis ****

Stante quanto sopra lo scrivente con nota a mezzo PEC in data 12/03/2026 ha comunicato al legale delle signore **** Omissis **** quanto segue:

"Gentile avvocato buonasera

non essendo riuscito a contattarla telefonicamente, ho ritenuto opportuno inviarLe la presente in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Pistoia nella Procedura in oggetto (come rilevabile dal provvedimento di nomina che Le unisco), al fine di ottenere informazioni in ordine ad un contenzioso attivato dalle Sue clienti signore **** Omissis **** nei confronti della Cooperativa, oggi Esecutata, relativamente ad immobili siti in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Collodi

Il liquidatore geom. **** Omissis **** mi ha infatti informato della esistenza del contenzioso che sembrerebbe riguardare alcuni posti auto presumibilmente colpiti dal pignoramento immobiliare che ha dato origine alla Procedura Esecutiva

Poiché non risulta trascritta alcuna formalità a carico della Cooperativa in ordine al suddetto Procedimento Civile nell'ambito del quale in passato sarebbe stata redatta una CTU, Le chiedo cortesemente di notiziarmi in ordine allo stato della Causa e nel contempo fornirmi copia delle Sentenze emesse dal Tribunale di Pistoia e dalla Corte d'Appello di Firenze, nonché copia della CTU redatta nell'ambito del Procedimento di primo grado con relativi elaborati grafici, al fine di stabilire se la stessa riguardi o meno i posti auto residuati in proprietà alla Cooperativa ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

Le chiedo altresì di comunicarmi se a Suo giudizio la Sentenza/Sentenze siano opponibili alla Procedura non essendo mai stata trascritta né la domanda giudiziale e tantomeno le Sentenze, e ciò al fine di poter chiedere istruzioni al riguardo al G.E."

L'avvocato **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/03/2026 ha trasmesso la seguente documentazione:

- ordinanza del Tribunale di Pistoia, Sezione Distaccata di Pescia del 19.02.2008
- sentenza del Tribunale di Pistoia del 20.04.2016
- sentenza della Corte di Appello di Firenze del 2.11.2021
- sentenza della Corte di Cassazione del 27.3.2024

e nel contempo ha segnalato quanto segue:

A breve le invierò anche la CTU del primo grado, che essendo cartacea, devo scannerizzare.

Il giudicato ordina alla **** Omissis **** di arretrare il fronte della costruzione (terrapieno e muro di contenimento per metri 1,5, dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre.."

La Cooperativa, pur essendo in fase di liquidazione, è tenuta all'esecuzione dell'obbligo stabilito da sentenza passata in giudicato, indipendentemente dalla procedura esecutiva in corso.

Trattandosi di materia di distanze tra le costruzioni, il diritto alla riduzione in pristino è ancora esercitabile sia nei confronti della cooperativa, sia del creditore pignorante, sia del futuro acquirente, indipendentemente dalla trascrizione della domanda giudiziale.

Faccio presente che la mia assistita è comunque disponibile a trovare una soluzione conveniente e veloce per tutte le parti interessate.

Le chiedo la cortesia di inviarmi i dati del liquidatore della **** Omissis ****.

Con nota a mezzo PEC in data 16/04/2026 lo scrivente ha segnalato altresì all'avv.to **** Omissis **** quanto

segue:

"con riferimento alla causa indicata in oggetto Le chiedo cortesemente di inviarmi l'originario ricorso ed atto di citazione dell'anno 2007 proposti dalle signore **** Omissis **** a carico della **** Omissis ****, con relative relate di notifica, in quanto non può escludersi un difetto di legittimazione passiva, nel caso in cui la Cooperativa avesse venduto in precedenza i posti auto a terzi (o parte di essi)"

A questa ultima richiesta non ha fatto seguito alcuna risposta da parte dell'avv. **** Omissis ****.

Lo scrivente segnala altresì che il Liquidatore della Società esecutata geom. **** Omissis **** con nota a mezzo mail in data 06/05/2026 ha trasmesso allo scrivente un parere reso in pari data al Liquidatore dall'avv. **** Omissis **** (legale della Cooperativa nell'ambito del giudizio civile sopra indicato) che indica quanto segue:

"Come richiestomi allego provvedimento del Tribunale di Pistoia che accolse la domanda delle confinanti signore **** Omissis **** nei confronti della **** Omissis ****, ordinando a quest'ultima di arretrare per 1,50 mt la costruzione dal fossato .

La Corte di Appello di Firenze e da ultimo la Cassazione, adite dalla Cooperativa hanno respinto i suoi ricorso confermando tale provvedimento.

Poiché la domanda era rivolta solo nei confronti della Cooperativa, se la stessa non fu trascritta, tale provvedimento potrebbe essere messo in esecuzione solo nei confronti della Cooperativa e non già nei confronti di eventuali terzi che nelle more dei procedimenti abbiano acquistato dalla Cooperativa eventuali posti auto insistenti su terrapieno che sarebbe da arretrare .

La giurisprudenza infatti si è orientata nel senso che le domande intese a far valere le violazioni ai limiti legali della proprietà devono essere trascritte perchè l'attore possa utilmente opporre la sentenza favorevole ottenuta nei confronti del convenuto anche nei confronti del terzo acquirente del convenuto stesso con atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda (Cass. sezioni Unite civili 13523/2005 confermata da successive)".

La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" et "D2" da parte della **** Omissis ****), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con la emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della Sentenza emessa dal Giudice **** Omissis ****, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare l'arretramento del fronte del muro di contenimento di metri 1,50 rispetto alle vedute (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.). Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

Lo scrivente unisce:

- con il n. 33 unisce la documentazione fornita dall'avv. **** Omissis **** di Ponte Buggianese (legale dei signori **** Omissis ****) a seguito di specifica richiesta dello scrivente relativa alla Causa Civile di 1° grado n. 28/2007 che si è conclusa con la emissione della Sentenza n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 unitamente alle corrispondenze intercorse con la stessa ed al parere espresso dall'avv. **** Omissis **** in data 06/05/2026;

- con il n. 34 la Sentenza n. 2073/2021 pubblicata il 02/11/2021 R.G. n. 2727/2016 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze con la quale è stato rigettato l'appello proposto dalla **** Omissis **** e confermata in toto la Sentenza di primo grado;

- con il n. 35 la Sentenza n. 12717/2022 numero Registro Generale, n. 3931/2023 numero sezionale; n. 8283/2024 numero raccolta generale, pubblicata il 27/03/2024 emessa dalla seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione sul ricorso 12717/2022 R.G. proposto dalla **** Omissis **** contro **** Omissis **** avverso la Sentenza n. 2073/2021 della Corte di Appello di Firenze, depositata il 02/11/2021, con la quale è stato rigettato il ricorso.

Si tratta pertanto di Sentenza definitiva che stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

"a) l'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 cod.civ. ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico" (sez.2, n. 23404/2023, conf. Cass. nn. 12033/2011; 26263/2018).

b) La sopraelevazione di un fondo, mediante la messa in opera di un terrapieno artificiale, costituisce costruzione, sia o meno esso addossato al muro di confine (ex multis, in tal senso, Cass. nn. 16975/2023, 24473/2017, 11388/2013).

6. Con il secondo motivo viene denunciata la violazione dell'art. 872 cod.civ. addebitandosi alla Corte locale di avere errato a confermare la sentenza di primo grado, e, quindi, l'ordinanza cautelare con la quale era stato ordinato di arretrare il terrapieno, stante che la controparte non si era doluta della violazione dell'art. 873 od.civ., bensì di quella dell'art. 907 cod.civ. Poichè l'art.873, co.2, cod.civ. consente la rimessione in pristino solo allorquando si lamenti la violazione delle norme di cui alla sesta sezione del codice civile, mentre l'art. 907 cod.civ. è collocato all'interno della settima sezione, secondo la ricorrente non era consentito disporre condanna in forma specifica, implicante la rimessione in pristino.

6.1. Il motivo è infondato

Questa Corte ha da tempo chiarito che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione, e norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di veduta che ha natura giuridica e contenuto precettivo diverso. Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato (Sez. 2, n. 11271, 2/11/1990, Rv. 469868).

Invero, si ha modo di leggere nel corpo della motivazione della sentenza il cui principio è stato sopra riportato che "Manifestatamente errata dal punto di vista giuridico è la tesi del ricorrente della illegittimità dell'ordine di demolizione in quanto la riduzione in pristino secondo l'art. 872 c.c. sarebbe limitata ai tali casi di violazione delle norme contenute nella sezione VI, cioè dagli articoli 873, 899 del cod.civ. o da questa richiamate.

Le norme contenute negli artt. 873 e segg. e 907 c.c. sono preordinate alla tutela di interessi diversi, essendo le prime dirette ad evitare la formazione di intercapedini, mentre la seconda è intesa a salvaguardare l'esercizio del diritto di vedute. Ciò comporta che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione e le norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di vedute che ha natura giuridica e contenuto precettivo diversi.

Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato".

Non emergendo argomenti persuasivi di segno contrario deve darsi continuità al riportato principio, il quale, anche a distanza di oltre un trentennio, deve essere ribadito."

La domanda giudiziale e le Sentenze emesse nei vari gradi di giudizio non sono state trascritte, con la conseguenza che presumibilmente i soggetti che hanno acquistato dalla **** Omissis **** gli appartamenti ed i pertinenziali posti auto scoperti potrebbero non essere a conoscenza dei contenuti della ordinanza di arretramento del terrapieno che oltre a pregiudicare la fruibilità di alcuni posti auto determina anche costi economici per la "rimessione nel pristino stato" conseguenti all'abbassamento del piazzale pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento.

Inoltre, ove i lavori necessari per il rispetto delle distanze siano tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle Sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9 Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabile per nuove costruzioni, come nel caso di specie, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard, creando una situazione di difficile risoluzione tra ripristino della legalità delle distanze e rispetto delle dotazioni minime di servizio.

Lo scrivente segnala comunque che le problematiche sopra esposte non riguardano direttamente il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 2 collocato in posizione diversa rispetto alla zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato"; ciononostante potrebbero sussistere, a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto tenuto conto che la Società costruttrice è stata posta in liquidazione. Stante l'incertezza dei costi effettivi da sostenere per la riduzione in pristino (ovvero per una "soluzione conveniente e veloce" così come prospettato dal legale di parte attrice) nonché del criterio di ripartizione tra i proprietari dei posti auto collocati nella zona interessata dal rispetto delle vedute, ovvero tra tutti i condomini (e ciò ovviamente ove venga dimostrato che non possa provvederci economicamente la società costruttrice oggi in liquidazione), lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno tenere conto di tali problematiche, per quanto possibile, nella formulazione delle percentuali di deprezzamento applicate al valore di stima per giungere ai prezzi di vendita di ciascun lotto.

Pertanto ogni e qualsiasi onere economico e/o intervento da effettuare, resta ad esclusivo e totale carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni.

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.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico unito con il n. 37 è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette pertanto di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicatario dei beni costituenti il lotto n. 2.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del deprezzamento per giungere al valore finale di stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

* Con nota a mezzo PEC in data 11/03/2026 inviata alla **** Omissis **** quale Amministratrice pro-tempore dei due fabbricati condominiali lo scrivente ha chiesto il rilascio di una certificazione e della documentazione attestante per ciascuna unità immobiliare (ovvero per ciascun lotto formato dallo scrivente):

- l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dell'anno 2024 e dell'anno 2025,
- il credito /debito complessivo nei confronti del condominio;
- eventuali lavori deliberati in corso di esecuzione ovvero ancora da eseguire ed il presumibile costo attribuito a ciascuna unità immobiliare (ovvero a ciascun lotto formato dallo scrivente);
- notizie in merito agli impianti condominiali esistenti e della esistenza delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (impianti ascensore, autoclave, pompe di sollevamento acque al piano interrato, etc);
- notizie in merito alle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese per la regolarizzazione di difformità edilizie riferite alle parti comuni dell'edificio e/o alle singole unità immobiliari
- copia del certificato di prevenzione incendi o SCIA antincendio per i posti auto coperti al piano interrato;
- copia del Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- copia dell'ultimo bilancio consuntivo e preventivo approvato.

Con nota a mezzo PEC in data 23/03/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 15/19, sia per le spese ordinarie che per quelle straordinarie di manutenzione facciate (deliberate ma ancora da eseguire) unitamente al bilancio straordinario;
- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 11;
- copia Regolamento di condomino e tabelle millesimali;
- copia ultimi bilanci consuntivi/preventivi approvati per entrambi i condomini

Comunichiamo, inoltre, che non siamo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese (le stesse informazioni sono riscontrabili nella pratica di abitabilità).

Comunichiamo, infine, che non esiste per il condominio CPI.

* Con nota a mezzo PEC in data 13/04/2026 lo scrivente ha segnalato al geom. **** Omissis ****, amministratore della **** Omissis **** quanto segue:

"La documentazione trasmessa risulta irricevibile in quanto non rispetta i contenuti della certificazione richiesta finalizzata alla vendita giudiziaria delle unità immobiliari appartenenti alla Società Esecutata **** Omissis ****

Infatti la certificazione è stata richiesta per singole unità immobiliari e non già per gruppi di unità facenti parte di ciascun vano scala

Inoltre nella richiesta sono indicati i subalterni catastali delle unità immobiliari pignorate, mentre nei documenti allegati sono menzionati i numeri di interno delle stesse, riferimenti questi che non consentono allo scrivente di poter stabilire a quali identificativi catastali si riferiscono e quindi poter rispondere ai quesiti formulati dal GE

Stante quanto sopra Ti chiedo cortesemente di predisporre ed inviare con la massima sollecitudine una certificazione attestante per ciascuna unità immobiliare con indicato l'identificativo catastale (ovvero gruppo di

unità immobiliari costituenti i 5 lotti indicati nella mia richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 11.03.2026):

1 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2024 al 31/08/2025

2 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2025 al 31/08/2026

3 - il debito nei confronti del condominio con specificato l'importo relativo ad eventuali spese straordinarie non ancora eseguite ancorché deliberate

Ti chiedo altresì di specificare se il pagamento delle quote condominiali avveniva solo da parte della Cooperativa ovvero in parte anche dai conduttori

Per consentire una migliore comprensione delle unità colpite dal pignoramento e dei lotti andati a formare dallo scrivente, Ti unisco un elaborato planimetrico sul quale le singole unità immobiliari ed i lotti andati a formare sono evidenziati con diverse colorazioni

Le specifiche di cui sopra sono indispensabili per poter indicare nella perizia quali sono le spese che competono all'aggiudicatario di ciascun lotto, in quanto il debito della Cooperativa deve essere suddiviso per singole unità immobiliari

Ti segnalo infine che per i due edifici è stato trasmesso il solo regolamento di condominio e non anche le tabelle millesimali richieste e che il Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse interrato del blocco D1 è scaduto in data 14 aprile 2014

Ti chiedo infine di comunicarmi se il condominio è a conoscenza e quindi ha affrontato le problematiche connesse con la causa che concerne il mancato rispetto di alcuni posti auto scoperti lato sud rispetto alle vedute dei confinanti, causa che si è conclusa con la Sentenza definitiva della Corte di Cassazione in danno della Cooperativa e quindi all'attualità dei Condomini interessati e/o dell'intero condominio, Sentenza che Ti unisco;

* Con nota a mezzo PEC in data 15/04/2026 lo scrivente ha trasmesso alla Società **** Omissis **** la documentazione relativa al Certificato di Prevenzione Incendi acquisita presso il Comando Provinciale dei VV.FF. di Pistoia ed al contenzioso civile relativo alle vedute dei confinanti.

* Con nota a mezzo PEC in data 24/04/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- Riepilogo spese condominiali a consuntivo gest. 2024/25 (dal 01/09/24 al 31/08/25) con evidenziate le spese per ogni subalterno e il totale di ogni lotto indicato;
- Riepilogo spese condominiali a preventivo gest. 2025/26 (dal 01/09/25 al 31/08/26) con evidenziate le spese per ogni subalterno.
- Tabelle millesimali di entrambi i fabbricati

Il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad € 16.115,50* (salvo conguaglio).

Per quanto riguarda il pagamento delle quote condominiali, per il cond. Leopoldo 15/19 ha sempre provveduto la *** (sia per le spese di proprietà che per quelle degli inquilini);

Per il cond. Leopoldo 11, la *** ha sempre provveduto al pagamento delle quote di proprietà e di inquilini per il sub. 27; per il sub. 24 la Cooperativa provvedeva solo al versamento delle quote di proprietà in quanto il conduttore provvedeva al pagamento di quelle di sua competenza.

* Rilevato che le notizie e documentazioni fornite non erano state ritenute esaustive e conformi alle indicazioni precedentemente fornite dall'Amministratore del Condominio, lo scrivente, telefonicamente ha chiesto il rilascio di ulteriori elementi e dettagli specie con riferimento ai lavori straordinari programmati e non ancora eseguiti.

* Con nota a mezzo PEC in data 05/05/2026 l'Amministratore del condominio ha trasmesso i verbali dell'assemblea ordinaria del giorno 10/02/202 e dell'assemblea straordinaria del giorno 21/04/2026 e nel contempo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento al colloquio telefonico intercorso in data 04/05/2026, con la presente precisiamo quanto segue:

- I lavori straordinari alle facciate non verranno più eseguiti in forza di delibera assembleare del 21.04.2026 che ha revocato la delibera del 11/03/2025;
- Con la revoca della suddetta delibera, pertanto, non sono più dovuti i versamenti delle quote straordinari

indicate nella nostra del 23/03/2026;

- Rimangono da versare i saldi relativi alla gestione ordinaria 2024/2025 e le rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Specificato quanto sopra, andiamo ad elencare le quote spettanti a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26:

LOTTO 1

Saldo gest. 24/25	€ 975,54
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.077,07

TOTALE € 2.052,61

LOTTO 2

Saldo gest. 24/25	€ 1.572,75
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.908,59

TOTALE € 3.481,34

LOTTO 3

Saldo gest. 24/25	€ 2.349,56
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.923,05

TOTALE € 4.272,61

LOTTO 4

Saldo gest. 24/25	€ 1.126,74
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.136,13

TOTALE € 2.262,87

LOTTO 5

Saldo gest. 24/25	€ 1.940,43
Prevent. Gest. 25/26	€ 2.105,64

TOTALE € 4.046,07

PER COMPLESSIVI € 16.115,50

* Con riferimento alle ruote relative a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26 lo scrivente precisa che dagli importi sopra indicati dovranno essere portate in detrazione le somme che verranno versate dai locatari riferite alle rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Segnala infine che con atto di pignoramento presso terzi il Condominio di via Leopoldo nc. 15/19 nella persona del legale rappresentante pro-tempore **** Omissis **** creditore nei confronti della **** Omissis **** sulla base di un Decreto Ingiuntivo e atto di precetto della somma di Euro 13.825,02 rimasto infruttuoso, ha pignorato gli oneri condominiali mensili di Euro 100,00 precedentemente corrisposti alla locatrice sia da parte della locataria signora **** Omissis **** che da parte dei signori **** Omissis ****.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 le corrispondenze intercorse con l'amministratore del condominio e le documentazioni e notizie fornite da quest'ultimo relative a tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente:

- a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato est del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 15 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte, soffitta e due terrazze, una delle quali sul lato est e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore;
- b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile.

In considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude.

Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico.

Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche.

La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta ad IVA poichè sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori (anno 2007).

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata esprima espressamente l'opzione per l'imposizione IVA.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 44 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 3;
- con il n. 2 un elaborato grafico che raffigura la consistenza e dislocazione di tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia ai vari piani, ivi comprese le aree pertinenziali esterne al piano terreno con la suddivisione in posti auto scoperti e la posizione delle vedute oggetto del contenzioso civile descritto al capitolo "regolarità edilizia";
- con il n. 3 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle parti comuni;
- con il n. 45 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

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

L'appartamento descritto al punto a) che precede confina con la proprietà **** Omissis **** con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** al piano inferiore, con parti comuni, salvo se altri; il posto auto coperto e la cantina al piano interrato descritti al punto b) che precede, confinano con proprietà **** Omissis ****, con parti comuni su più lati, salvo se altri; il posto auto scoperto al piano terreno descritto al punto c) che precede confina con la proprietà **** Omissis ****, con altra proprietà della Società esecutata, con proprietà **** Omissis ****, con parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	42,00 mq	52,10 mq	1	52,10 mq	2,70 m	secondo
locali accessori	14,00 mq	17,00 mq	0,70	11,90 mq	2,50 m	secondo
terrazze	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	secondo
posto auto coperto e cantina	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,48 m	S1
posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				85,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 29/07/1978 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 31/07/2002 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731

Dal 06/05/2004 al 03/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 04/12/2006 al 26/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 27/12/2006 al 23/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 18 (A/2); sub 77 (C/6), Sub. 43 Categoria C6
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 18 (A/2); sub 77 (C/6), Sub. 43 Categoria C6

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	760	18		A2	3 ^o	vani 4,5	72 mq	255,65 €	2 ^o	
	6	760	77		C6	2 ^o	mq. 18	20 mq	33,47 €	S1	
	6	760	43		C6	1 ^o	mq. 12	12 mq	18,59 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle tre unità immobiliari risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto l'atto pubblico ai rogiti del notaio Galdo Gennaro del 24/09/2020 rep. 120067 sulla messa in liquidazione della Società, non è stato volturato e neppure trascritto.

Viceversa le planimetrie catastali NON risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

In particolare lo scrivente segnala che nella planimetria catastale relativa al posto auto coperto al piano

interrato è stato inserito anche un vano definito erroneamente "scannafosso ispezionabile" mentre in effetti lo stesso è destinato a cantina.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Con il n. 46 unisce la documentazione catastale riferita alle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 3.

PRECISAZIONI

Con il n. 6 unisce la visura camerale storica della Società eseguita dalla quale è rilevabile che:

- la esatta denominazione della Società è: ***e non*** come riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione etc.

Dovrà essere pertanto valutato dal Giudice dell'Esecuzione se si rendano necessarie o meno correzioni e/o integrazioni in tal senso;

- è stata costituita con atto del 10/07/2003;

- è stata posta in liquidazione con atto del 24/09/2020, con nomina del liquidatore nella persona del signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 3 si presentano in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 3 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti dal mappale n. 760:

- sub. 97 (percorso pedonale) comune ai sub. da 10 al 18;

- sub. 98 (ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. da 10 a 18 e ai sub. 73-74 e da 75 a 80;

- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;

- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86;

- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;

- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

Con il n. 7 unisce l'elaborato planimetrico con elenco subalterni depositato in Catasto il giorno 12/01/2007, unitamente alle visure storiche dei beni comuni non censibili e dei beni comuni censibili

* Trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

Servitù "non edificandi" costituita con atto notaio De Luca Francesco di Prato in data 19/02/2003 rep. n. 138842 raccolta 16386 registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543 e precisamente servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

Con il n. 8 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

* Trascrizione Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivante da atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342 riguardante il passaggio di tubazioni interrato di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

Con il n. 9 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 1685 del 17/05/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso condominiale comprende due distinti edifici denominati "D1" et "D2" e precisamente:

- l'edificio "D1" ha in pianta forma rettangolare allungata, presenta balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da due distinte scale comuni provviste anche di ascensore che collega tutti i vari piani, compreso l'interrato, contraddistinte dai nc. 15 et nc. 19 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione; è presente anche un piano interrato adibito ad autorimessa al quale si accede da una rampa e strada interna carrabile;

- l'edificio "D2" ha in pianta forma rettangolare; sono presenti balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da una scala condominiale e un ascensore, contraddistinta dal nc. 11 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione e non sono presenti livelli interrati; il piano terra risulta rialzato rispetto al livello di campagna.

I due edifici presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato disposti lungo le due direzioni principali;

- impalcati (orizzontali di piano e inclinati di copertura) realizzati con solai in latero cemento del tipo bausta parzialmente prefabbricati e completati in opera, eccettuato il solaio a copertura del piano interrato realizzato con lastre prefabbricate di tipo "predalles";

- balconi e gronde realizzate con solette piene in cemento armato vincolate alle travi di piano dei telai;

- scale realizzate con solette inginocchiate in cemento armato vincolate alle strutture di arrivo e di partenza;

- struttura di fondazione costituita da platea andante in cemento armato per l'edificio "D1" e da graticcio di travi rovesce per l'edificio "D2";

- i muri di contenimento del piano interrato dell'edificio "D1" sono in cemento armato, come pure le pareti dei vani ascensore.

L'edificio "D1" è composto da n. 18 appartamenti serviti da due vani scala con ascensore, dei quali n. 8 ubicati al piano terreno, n. 8 al piano primo (due dei quali articolati ai piani primo e secondo "sottotetto") e n. 2 ubicati al piano secondo "sottotetto" oltre locali accessori (posti auto coperti e cantine al piano interrato).

L'edificio "D2" è composto da n. 9 appartamenti serviti da un vano scala con ascensore, dei quali n. 4 ubicati al piano terreno, n. 4 al piano primo e n. 1 al piano secondo "sottotetto".

Le facciate degli edifici sono rifinite con intonaco di tipo premiscelato tinteggiato al quarzo; le porte di ingresso condominiale sono realizzate in legno e vetri; le finestre sono in legno mordenzato complete di vetri termici con camera d'aria e persiane all'esterno; canali di gronda e discendenti in lamiera di rame; manto di copertura in tegole portoghesi di laterizio, portoncini divisionali interni di tipo blindato con finiture in legno.

I vialetti di accesso ai singoli vani scala sono delimitati da cancelli pedonali in ferro e pavimentati con lastre irregolari di porfido; nella parte terminale degli stessi, in prossimità del portone di accesso all'atrio comune, sono presenti pozzetti interrati coperti con coperchi in ghisa all'intero dei quali sono collocati gli impianti autoclave con depositi di accumulo a servizio dei singoli appartamenti.

I vani scala e relativi pianerottoli di riposo sono pavimentati con lastre e mattonelle di marmo, completi di ringhiere in ferro a disegno semplice; gli impianti di ascensore sono prodotti dalla ditta *** di Prato ed hanno capienza per 6 persone.

I due edifici risultano allacciati alle seguenti reti pubbliche:

- gas metano,
- acquedotto,
- fognature,
- elettrica,
- telefonca.

Le tre unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 presentano le seguenti caratteristiche, finiture ed impianti:

a) per quanto attiene il quartiere di abitazione situato al piano secondo:

- portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno;
 - pavimentazione dei vari locali in mattonelle di monocottura;
 - locale doccia-w.c. pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completo di sanitari in vitreous china e rubinetterie monoforo;
 - finestre e porte finestre in legno mordenzato, complete di vetri termici con camera d'aria e persiane in alluminio preverniciato di colore verde;
 - intonaci di tipo premiscelato a malta di calce tinteggiati con temperina fine;
 - porte interne in legno di tipo tamburato con pannellature in noce tanganica;
 - l'angolo cottura presenta la parete attrezzata rivestita con mattonelle di ceramica smaltata;
 - impianto citofonico;
 - impianto singolo di riscaldamento alimentato a gas metano, con caldaia pensile collocata sul terrazzo lato est e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali;
 - terrazze pavimentate con mattonelle in gres porcellanato;
 - impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite con prese, interruttori, quadri di comando e placche di serie;
- esiste impianto di condizionamento costituito da pompa di calore e split collocato nel disimpegno notte installato a cura e spese della locataria.

b) per quanto attiene il posto auto coperto al piano interrato:

- l'intero piano interrato, ivi compresi i posti auto coperti e le cantine, presentano pavimentazione costituita da massetto in calcestruzzo (CLS) di tipo industriale additivato con indurenti superficiali al quarzo;
- l'impianto elettrico è esterno alle murature con semplici canalette in PVC e corpi illuminanti al neon, con presenza di tubazioni di scarico delle acque reflue realizzate in PVC lasciate a vista senza alcuna protezione per garantire la compartimentazione antincendio.

Anche le strutture in cemento armato non presentano alcuna protezione al fuoco.

La rampa carrabile risulta pavimentata con getto in CLS additivato con indurenti al quarzo.

E' presente una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di falda con pompe sommerse per il

sollevamento ed allontanamento delle acque verso la fognatura comunale.

c) per quanto attiene il posto auto scoperto al piano terreno

L'intera corte comune lati sud ed est, all'interno della quale sono stati ricavati numerosi posti auto scoperti oltre a spazi di manovra e percorsi carrabili, risulta pavimentata con elementi autobloccanti in CLS e delimitata da muretti in blocchi di CLS; in corrispondenza dei due accessi, rispettivamente dalla via Collodi e dalla via Pietro Leopoldo, risulta priva di cancelli carrabili e/o barriere manuali o elettromeccaniche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 15, 51019, PIANO 2°, CORREDATO DA DUE POSTI AUTO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/04/2018
- Scadenza contratto: 31/03/2026
- Scadenza disdetta: 20/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Le tre unità immobiliari risultano utilizzate dalla signora **** Omissis **** in base a contratto di locazione stipulato in data 29/03/2018 con la **** Omissis **** in data 26/01/2015 registrato a Prato il 06/04/2018 al n. 002357 serie 3T.

La durata della locazione era prevista in anni 4 + 4 con possibilità di rinnovo tacito e decorrenza dal 01/04/2018 e perciò con scadenza fissata nel giorno 31/03/2026.

In occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 20/03/2026 il personale di ISVEG ha comunicato alla locataria la disdetta del contratto e conseguente mancato rinnovo alla scadenza del 31/03/2026.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 400,00 mensili, oltre spese condominiali ancora oggi corrisposto in tale misura in quanto non sono stati richiesti dalla locataria gli aggiornamenti del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT a partire dal 01/04/2019.

Sulla base delle informazioni ricevute attraverso primarie agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ponte Buggianese e presso la Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il canone di locazione per appartamenti di civile abitazione analoghi a quello di che trattasi, è variabile da un minimo di Euro 4,50 ad n massimo di Euro 6,50 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tenuto conto della tipologia degli immobili, della dotazione di impianti anche condominiali, quale ascensore etc, della recente epoca di costruzione e dello stato di conservazione degli edifici, lo scrivente ritiene che il canone da considerare sia quello massimo pari ad Euro 6,50/mq.

Applicando il suddetto canone di locazione alla superficie convenzionale complessiva delle unità immobiliari che compongono il lotto n. 3 pari a mq. 85,60 risulta che il valore locativo congruo riferito alle suddette unità immobiliari è pari ad Euro 556,40 mensili (Euro 85,60 x €/mq. 6,50).

Con il n. 47 unisce il contratto di locazione del 29/03/2018, il certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia della locataria, rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1978 al 05/05/2004	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte del **** apertasi il 29/07/1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	02/04/1980		787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	29/01/1979	43	25
Dal 06/05/2004 al 23/09/2020	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Laura Biagioli di Prato	06/05/2004	1003	342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	17/05/2004	2891	1683
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	14/05/2004	3089	mod 1T
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	atto pubblico di scioglimento e liquidazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galdo Gennaro di Firenze	24/09/2020	120067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	29/09/2020	10476	serie 1T

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.

Si uniscono:

- con il n. 11 la nota di Trascrizione Reg. Part. 787 del 02/04/1980 relativa alla successione n morte del signor **** Omissis **** apertasi in data 29/07/1978;
- con il n. 12 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Laura Biagioli di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003 racc. 342, registrato a Prato il 14/05/2004 al n. 3089 serie 1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569
Iscritto a Pescia il 19/12/2024
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129
Quota: 1/1

Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: notaio Biagioli Laura
Data: 23/12/2024
N° repertorio: 1564
N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 3 (mappale n. 760 sub. 18) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 12 di Euro ***** con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro ***** La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569
Iscritto a Pescia il 14/07/2025
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato
Data: 23/12/2004
N° repertorio: 1564
N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 3 (mappale n. 760 sub. 18) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 12 di Euro ***** con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro ***** La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno +++ anzichè quella corretta del giorno ++++.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026
Reg. gen. 491 - Reg. part. 355
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 48 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 18 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 49 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 77 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 50 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 43 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 20 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della **** Omissis **** con le varie denominazioni presenti negli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile stabilire quanto segue:

* le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla **** Omissis **** su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 (unito con il n. 22) gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità (unito con il n. 23);

* Con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 25/02/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese, al Segretario Generale ed ai Responsabili degli Uffici Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, ed Edilizia Privata lo scrivente ha chiesto il rilascio di una dichiarazione scritta per conoscere se tutti gli obblighi previsti nella originaria Convenzione del 28/11/2002 (unita con il n. 22), che i lottizzanti si erano assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ponte Buggianese, erano stati completamente assolti per cui NON residuano oneri e/o attività di qualsiasi genere ancora da assolvere ovvero quali siano le opere e/o attività ancora da completare segnalando, in quest'ultimo caso, se siano o meno garantite da polizza fidejussoria tuttora valida.

Il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato quanto segue:

"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.

Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere.

Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".

Con il n. 24 lo scrivente unisce la documentazione di cui sopra.

* Con istanza a mezzo PEC in data 24/02/2026 acquisita al n. 2571 di protocollo del Comune di Ponte Buggianese (unita con il n. 25) lo scrivente ha trasmesso richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi con estrazione di copie delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n 12/2004 del 06/04/2004;
- Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373;
- Attestazione di Abitabilità del 27/07/2007 prot. n. 7927;

* Con nota a mezzo PEC in data 25/02/2026 (unita con il n. 26) il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch. **** Omissis **** ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate alla **** Omissis ****, elenco sul quale non compare la pratica relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere le restanti due pratiche edilizie presupponendo che quella mancante fosse contenuta all'interno delle stesse, trattandosi del deposito dello stato finale.

Una volta ricevute le pratiche richieste e constatato che lo stato finale dell'opera (o variante finale) con Attestazione di Conformità in data 13/01/2007 prot. 373 non era presente all'interno delle stesse, con istanza a mezzo PEC del 02/03/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese ed al Responsabile dell'Area 3 (unita con il n. 27) nel segnalare ulteriormente che:

- l'esistenza della pratica edilizia relativa al deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità risulta confermata, oltre che dal contenuto del deposito del Certificato di Abitabilità redatto dal

professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Prato depositato in data 27/07/2007 ed acquisto al n. 7927 di protocollo generale, anche dal contenuto di tutti quanti gli atti notarili di vendita stipulati dalla **** Omissis ****;

- il rilascio di copia della suddetta pratica edilizia riferita allo stato finale e menzionata al punto 3 della istanza prot. gen. 2571 del 24/02/2026 risulta indispensabile per stabilire la conformità edilizia dei beni pignorati che dovranno formare oggetto di vendita giudiziaria;

ha chiesto, nella ipotesi in cui la pratica non venga rintracciata, il rilascio di una dichiarazione scritta in tal senso.

Il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, arch. **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 09/03/2026 e successiva PEC del giorno 16/04/2026 a rettifica del numero di protocollo dello stato finale (unite con il n. 28) ha trasmesso l'Attestazione in merito alla istanza prot. 2833 del 03/03/2026, riferita alla richiesta di accesso agli atti prot. 2571 del 24/02/2026 con la quale ha dichiarato quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a **** Omissis **** risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese è stato pertanto possibile stabilire che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" et "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" et "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla **** Omissis **** con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo.

In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è l'impresa **** Omissis **** con sede in Napoli;

- in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor **** Omissis **** in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della **** Omissis **** una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;

- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. **** Omissis **** di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" e "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;

- n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" e "E2";

ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista **** Omissis **** di Prato con la quale la suddetta ha certificato che:

* la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;

- variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

* lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. Vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Si uniscono:

- con il n. 29 copia della C.E. n. 12/2004;

- con il n. 30 copia della Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 redatto dal tecnico abilitato **** Omissis ****.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società **** Omissis **** con sede a Napoli;

- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. **** Omissis **** di Prato;

- il collaudatore è l'arch. **** Omissis **** di Prato.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. **** Omissis **** di Prato.

Lo scrivente segnala che in conseguenza della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto.

Con il n. 31 unisce a documentazione più significativa relativa alla pratica strutturale progetto n. 24844 del 22/07/2004.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla **** Omissis **** il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 32.

All'interno della pratica non sono stati rinvenuti rinnovi periodici del Certificato di Prevenzione Incendi del 13/05/2008 per attestare l'assenza di modifiche sostanziali e il mantenimento dei requisiti di sicurezza.

Conseguentemente, essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autovetture e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Lo scrivente segnala altresì che nell'ambito del complesso immobiliare è emersa l'esistenza di una ulteriore problematica indicata verbalmente dal liquidatore della Società esecutata, riferita ad una causa civile instaurata dalle signore **** Omissis **** (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della **** Omissis ****

Stante quanto sopra lo scrivente con nota a mezzo PEC in data 12/03/2026 ha comunicato al legale delle signore **** Omissis ****, quanto segue:

“Gentile avvocato buonasera

non essendo riuscito a contattarla telefonicamente, ho ritenuto opportuno inviarLe la presente in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Pistoia nella Procedura in oggetto (come rilevabile dal provvedimento di nomina che Le unisco), al fine di ottenere informazioni in ordine ad un contenzioso attivato dalle Sue clienti signore **** Omissis **** nei confronti della Cooperativa, oggi Esecutata, relativamente ad immobili siti in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Collodi

Il liquidatore geom. **** Omissis **** mi ha infatti informato della esistenza del contenzioso che sembrerebbe riguardare alcuni posti auto presumibilmente colpiti dal pignoramento immobiliare che ha dato origine alla Procedura Esecutiva

Poiché non risulta trascritta alcuna formalità a carico della Cooperativa in ordine al suddetto Procedimento Civile nell'ambito del quale in passato sarebbe stata redatta una CTU, Le chiedo cortesemente di notiziarmi in ordine allo stato della Causa e nel contempo fornirmi copia delle Sentenze emesse dal Tribunale di Pistoia e dalla Corte d'Appello di Firenze, nonché copia della CTU redatta nell'ambito del Procedimento di primo grado con relativi elaborati grafici, al fine di stabilire se la stessa riguardi o meno i posti auto residuati in proprietà alla Cooperativa ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

Le chiedo altresì di comunicarmi se a Suo giudizio la Sentenza/Sentenze siano opponibili alla Procedura non essendo mai stata trascritta né la domanda giudiziale e tantomeno le Sentenze, e ciò al fine di poter chiedere istruzioni al riguardo al G.E.”

L'avvocato **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/03/2026 ha trasmesso la seguente documentazione:

- ordinanza del Tribunale di Pistoia, Sezione Distaccata di Pescia del 19.02.2008
- sentenza del Tribunale di Pistoia del 20.04.2016
- sentenza della Corte di Appello di Firenze del 2.11.2021
- sentenza della Corte di Cassazione del 27.3.2024

e nel contempo ha segnalato quanto segue:

A breve le invierò anche la CTU del primo grado, che essendo cartacea, devo scannerizzare.

Il giudicato ordina alla ***r.l. " di arretrare il fronte della costruzione (terrapieno e muro di contenimento per metri 1,5, dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre.."

La Cooperativa, pur essendo in fase di liquidazione, è tenuta all'esecuzione dell'obbligo stabilito da sentenza passata in giudicato, indipendentemente dalla procedura esecutiva in corso.

Trattandosi di materia di distanze tra le costruzioni, il diritto alla riduzione in pristino è ancora esercitabile sia nei confronti della cooperativa, sia del creditore pignorante, sia del futuro acquirente, indipendentemente dalla trascrizione della domanda giudiziale.

Faccio presente che la mia assistita è comunque disponibile a trovare una soluzione conveniente e veloce per tutte le parti interessate.

Le chiedo la cortesia di inviarmi i dati del liquidatore della **** Omissis ****.

Con nota a mezzo PEC in data 16/04/2026 lo scrivente ha segnalato altresì all'avv.to **** Omissis **** quanto

segue:

" con riferimento alla causa indicata in oggetto Le chiedo cortesemente di inviarmi l'originario ricorso ed atto di citazione dell'anno 2007 proposti dalle signore **** Omissis **** a carico della **** Omissis ****, con relative relate di notifica, in quanto non può escludersi un difetto di legittimazione passiva, nel caso in cui la Cooperativa avesse venduto in precedenza i posti auto a terzi (o parte di essi)"

A questa ultima richiesta non ha fatto seguito alcuna risposta da parte dell'avv. **** Omissis ****.

Lo scrivente segnala altresì che il Liquidatore della Società esecutata geom. **** Omissis **** con nota a mezzo mail in data 06/05/2026 ha trasmesso allo scrivente un parere reso in pari data al Liquidatore dall'avv. **** Omissis **** (legale della Cooperativa nell'ambito del giudizio civile sopra indicato) che indica quanto segue:

"Come richiestomi allego provvedimento del Tribunale di Pistoia che accolse la domanda delle confinanti signore **** Omissis **** nei confronti della **** Omissis ****, ordinando a quest'ultima di arretrare per 1,50 mt la costruzione dal fossato .

La Corte di Appello di Firenze e da ultimo la Cassazione, adite dalla Cooperativa hanno respinto i suoi ricorso confermando tale provvedimento.

Poiché la domanda era rivolta solo nei confronti della Cooperativa, se la stessa non fu trascritta, tale provvedimento potrebbe essere messo in esecuzione solo nei confronti della Cooperativa e non già nei confronti di eventuali terzi che nelle more dei procedimenti abbiano acquistato dalla Cooperativa eventuali posti auto insistenti su terrapieno che sarebbe da arretrare .

La giurisprudenza infatti si è orientata nel senso che le domande intese a far valere le violazioni ai limiti legali della proprietà devono essere trascritte perchè l'attore possa utilmente opporre la sentenza favorevole ottenuta nei confronti del convenuto anche nei confronti del terzo acquirente del convenuto stesso con atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda (Cass. sezioni Unite civili 13523/2005 confermata da successive)".

La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" et "D2" da parte della **** Omissis ****), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con la emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della Sentenza emessa dal Giudice **** Omissis ****, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare l'arretramento del fronte del muro di contenimento di metri 1,50 rispetto alle vedute (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.). Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

Lo scrivente unisce:

- con il n. 33 unisce la documentazione fornita dall'avv. **** Omissis **** di Ponte Buggianese (legale dei signori **** Omissis ****) a seguito di specifica richiesta dello scrivente relativa alla Causa Civile di 1° grado n. 28/2007 che si è conclusa con la emissione della Sentenza n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008, unitamente alle corrispondenze intercorse con la stessa ed il parere espresso dall'avv. **** Omissis **** in data 06/05/2026;

- con il n. 34 la Sentenza n. 2073/2021 pubblicata il 02/11/2021 R.G. n. 2727/2016 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze con la quale è stato rigettato l'appello proposto dalla **** Omissis **** e confermata in toto la Sentenza di primo grado;

- con il n. 35 la Sentenza n. 12717/2022 numero Registro Generale, n. 3931/2023 numero sezionale; n. 8283/2024 numero raccolta generale, pubblicata il 27/03/2024 emessa dalla seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione sul ricorso 12717/2022 R.G. proposto dalla **** Omissis **** contro **** Omissis **** avverso la Sentenza n. 2073/2021 della Corte di Appello di Firenze, depositata il 02/11/2021, con la quale è stato rigettato il ricorso.

Si tratta pertanto di Sentenza definitiva che stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

"a) l'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 cod.civ. ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico" (sez.2, n. 23404/2023, conf. Cass. nn. 12033/2011; 26263/2018).

b) La sopraelevazione di un fondo, mediante la messa in opera di un terrapieno artificiale, costituisce costruzione, sia o meno esso addossato al muro di confine (ex multis, in tal senso, Cass. nn. 16975/2023, 24473/2017, 11388/2013).

6. Con il secondo motivo viene denunciata la violazione dell'art. 872 cod.civ. addebitandosi alla Corte locale di avere errato a confermare la sentenza di primo grado, e, quindi, l'ordinanza cautelare con la quale era stato ordinato di arretrare il terrapieno, stante che la controparte non si era doluta della violazione dell'art. 873 od.civ., bensì di quella dell'art. 907 cod.civ. Poichè l'art.873, co.2, cod.civ. consente la rimessione in pristino solo allorquando si lamenti la violazione delle norme di cui alla sesta sezione del codice civile, mentre l'art. 907 cod.civ. è collocato all'interno della settima sezione, secondo la ricorrente non era consentito disporre condanna in forma specifica, implicante la rimessione in pristino.

6.1. Il motivo è infondato

Questa Corte ha da tempo chiarito che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione, e norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di veduta che ha natura giuridica e contenuto precettivo diverso. Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato (Sez. 2, n. 11271, 2/11/1990, Rv. 469868).

Invero, si ha modo di leggere nel corpo della motivazione della sentenza il cui principio è stato sopra riportato che "Manifestatamente errata dal punto di vista giuridico è la tesi del ricorrente della illegittimità dell'ordine di demolizione in quanto la riduzione in pristino secondo l'art. 872 c.c. sarebbe limitata ai tali casi di violazione delle norme contenute nella sezione VI, cioè dagli articoli 873, 899 del cod.civ. o da questa richiamate.

Le norme contenute negli artt. 873 e segg. e 907 c.c. sono preordinate alla tutela di interessi diversi, essendo le prime dirette ad evitare la formazione di intercapedini, mentre la seconda è intesa a salvaguardare l'esercizio del diritto di vedute. Ciò comporta che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione e le norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di vedute che ha natura giuridica e contenuto precettivo diversi.

Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato".

Non emergendo argomenti persuasivi di segno contrario deve darsi continuità al riportato principio, il quale, anche a distanza di oltre un trentennio, deve essere ribadito."

La domanda giudiziale e le Sentenze emesse nei vari gradi di giudizio non sono state trascritte, con la conseguenza che presumibilmente i soggetti che hanno acquistato dalla **** Omissis **** gli appartamenti ed i pertinenziali posti auto scoperti potrebbero non essere a conoscenza dei contenuti della ordinanza di arretramento del terrapieno che oltre a pregiudicare la fruibilità di alcuni posti auto determina anche costi economici per la "rimessione nel pristino stato" conseguenti all'abbassamento del piazzale pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento.

Inoltre, ove i lavori necessari per il rispetto delle distanze siano tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle Sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9 Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabile per nuove costruzioni, come nel caso di specie, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard, creando una situazione di difficile risoluzione tra ripristino della legalità delle distanze e rispetto delle dotazioni minime di servizio.

Lo scrivente segnala che le problematiche sopra esposte riguardano direttamente anche il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 3 essendo collocato nella zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato"; inoltre potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto tenuto conto che la Società costruttrice è stata posta in liquidazione.

Stante l'incertezza dei costi effettivi da sostenere per la riduzione in pristino (ovvero per una "soluzione conveniente e veloce" così come prospettato dal legale di parte attrice) nonché del criterio di ripartizione tra i proprietari dei posti auto collocati nella zona interessata dal rispetto delle vedute, ovvero tra tutti i condomini (e ciò ovviamente ove venga dimostrato che non possa provvederci economicamente la società costruttrice oggi in liquidazione), lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno tenere conto di tali problematiche, per quanto possibile, nella formulazione delle percentuali di deprezzamento applicate al valore di stima per giungere ai prezzi di vendita di ciascun lotto.

Pertanto ogni e qualsiasi onere economico e/o intervento da effettuare, resta ad esclusivo e totale carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni.

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.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico unito con il n. 44 è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette pertanto di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 3.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità,

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del deprezzamento per giungere al valore finale di stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

* Con nota a mezzo PEC in data 11/03/2026 inviata alla **** Omissis **** quale Amministratrice pro-tempore dei due fabbricati condominiali lo scrivente ha chiesto il rilascio di una certificazione e della documentazione attestante per ciascuna unità immobiliare (ovvero per ciascun lotto formato dallo scrivente):

- l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dell'anno 2024 e dell'anno 2025,
- il credito /debito complessivo nei confronti del condominio;
- eventuali lavori deliberati in corso di esecuzione ovvero ancora da eseguire ed il presumibile costo attribuito a ciascuna unità immobiliare (ovvero a ciascun lotto formato dallo scrivente);
- notizie in merito agli impianti condominiali esistenti e della esistenza delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (impianti ascensore, autoclave, pompe di sollevamento acque al piano interrato, etc);
- notizie in merito alle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese per la regolarizzazione di difformità edilizie riferite alle parti comuni dell'edificio e/o alle singole unità immobiliari
- copia del certificato di prevenzione incendi o SCIA antincendio per i posti auto coperti al piano interrato;
- copia del Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- copia dell'ultimo bilancio consuntivo e preventivo approvato.

* Con nota a mezzo PEC in data 23/03/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 15/19, sia per le spese ordinarie che per quelle straordinarie di manutenzione facciate (deliberate ma ancora da eseguire) unitamente al bilancio straordinario;
- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 11;

- copia Regolamento di condomino e tabelle millesimali;

- copia ultimi bilanci consuntivi/preventivi approvati per entrambi i condomini

Comunichiamo, inoltre, che non siamo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese (le stesse informazioni sono riscontrabili nella pratica di abitabilità).

Comunichiamo, infine, che non esiste per il condominio CPI.

* Con nota a mezzo PEC in data 13/04/2026 lo scrivente ha segnalato al geom. **** Omissis ****,

amministratore della **** Omissis **** quanto segue:

"La documentazione trasmessa risulta irricevibile in quanto non rispetta i contenuti della certificazione richiesta finalizzata alla vendita giudiziaria delle unità immobiliari appartenenti alla Società Esecutata **** Omissis ****

Infatti la certificazione è stata richiesta per singole unità immobiliari e non già per gruppi di unità facenti parte di ciascun vano scala

* Inoltre nella richiesta sono indicati i subalterni catastali delle unità immobiliari pignorate, mentre nei documenti allegati sono menzionati i numeri di interno delle stesse, riferimenti questi che non consentono allo scrivente di poter stabilire a quali identificativi catastali si riferiscono e quindi poter rispondere ai quesiti formulati dal GE

Stante quanto sopra Ti chiedo cortesemente di predisporre ed inviare con la massima sollecitudine una certificazione attestante per ciascuna unità immobiliare con indicato l'identificativo catastale (ovvero gruppo di

unità immobiliari costituenti i 5 lotti indicati nella mia richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 11.03.2026):

1 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2024 al 31/08/2025

2 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2025 al 31/08/2026

3 - il debito nei confronti del condominio con specificato l'importo relativo ad eventuali spese straordinarie non ancora eseguite ancorché deliberate

Ti chiedo altresì di specificare se il pagamento delle quote condominiali avveniva solo da parte della Cooperativa ovvero in parte anche dai conduttori

Per consentire una migliore comprensione delle unità colpite dal pignoramento e dei lotti andati a formare dallo scrivente, Ti unisco un elaborato planimetrico sul quale le singole unità immobiliari ed i lotti andati a formare sono evidenziati con diverse colorazioni

Le specifiche di cui sopra sono indispensabili per poter indicare nella perizia quali sono le spese che competono all'aggiudicatario di ciascun lotto, in quanto il debito della Cooperativa deve essere suddiviso per singole unità immobiliari

Ti segnalo infine che per i due edifici è stato trasmesso il solo regolamento di condominio e non anche le tabelle millesimali richieste e che il Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse interrato del blocco D1 è scaduto in data 14 aprile 2014

Ti chiedo infine di comunicarmi se il condominio è a conoscenza e quindi ha affrontato le problematiche connesse con la causa che concerne il mancato rispetto di alcuni posti auto scoperti lato sud rispetto alle vedute dei confinanti, causa che si è conclusa con la Sentenza definitiva della Corte di Cassazione in danno della Cooperativa e quindi all'attualità dei Condomini interessati e/o dell'intero condominio, Sentenza che Ti unisco;

* Con nota a mezzo PEC in data 15/04/2026 lo scrivente ha trasmesso alla Società **** Omissis **** la documentazione relativa al Certificato di Prevenzione Incendi acquisita presso il Comando Provinciale dei VV.FF. di Pistoia ed al contenzioso civile relativo alle vedute dei confinanti.

* Con nota a mezzo PEC in data 24/04/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- Riepilogo spese condominiali a consuntivo gest. 2024/25 (dal 01/09/24 al 31/08/25) con evidenziate le spese per ogni subalterno e il totale di ogni lotto indicato;
- Riepilogo spese condominiali a preventivo gest. 2025/26 (dal 01/09/25 al 31/08/26) con evidenziate le spese per ogni subalterno.
- Tabelle millesimali di entrambi i fabbricati

Il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad € 16.115,50* (salvo conguaglio).

Per quanto riguarda il pagamento delle quote condominiali, per il cond. Leopoldo 15/19 ha sempre provveduto la Coop*** (sia per le spese di proprietà che per quelle degli inquilini);

Per il cond. Leopoldo 11, la Coop. ***i ha sempre provveduto al pagamento delle quote di proprietà e di inquilini per il sub. 27; per il sub. 24 la Cooperativa provvedeva solo al versamento delle quote di proprietà in quanto il conduttore provvedeva al pagamento di quelle di sua competenza.

• Rilevato che le notizie e documentazioni fornite non erano state ritenute esaustive e conformi alle indicazioni precedentemente fornite dall'Amministratore del Condominio, lo scrivente, telefonicamente ha chiesto il rilascio di ulteriori elementi e dettagli specie con riferimento ai lavori straordinari programmati e non ancora eseguiti.

• Con nota a mezzo PEC in data 05/05/2026 l'Amministratore del condominio ha trasmesso i verbali dell'assemblea ordinaria del giorno 10/02/202 e dell'assemblea straordinaria del giorno 21/04/2026 e nel contempo ha segnalato quanto segue:

“in riferimento al colloquio telefonico intercorso in data 04/05/2026, con la presente precisiamo quanto segue:

- I lavori straordinari alle facciate non verranno più eseguiti in forza di delibera assembleare del 21.04.2026 che ha revocato la delibera del 11/03/2025;

- Con la revoca della suddetta delibera, pertanto, non sono più dovuti i versamenti delle quote straordinari

indicate nella nostra del 23/03/2026;

- Rimangono da versare i saldi relativi alla gestione ordinaria 2024/2025 e le rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Specificato quanto sopra, andiamo ad elencare le quote spettanti a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26:

LOTTO 1

Saldo gest. 24/25	€ 975,54
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.077,07

TOTALE € 2.052,61

LOTTO 2

Saldo gest. 24/25	€ 1.572,75
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.908,59

TOTALE € 3.481,34

LOTTO 3

Saldo gest. 24/25	€ 2.349,56
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.923,05

TOTALE € 4.272,61

LOTTO 4

Saldo gest. 24/25	€ 1.126,74
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.136,13

TOTALE € 2.262,87

LOTTO 5

Saldo gest. 24/25	€ 1.940,43
Prevent. Gest. 25/26	€ 2.105,64

TOTALE € 4.046,07

PER COMPLESSIVI € 16.115,50

* Con riferimento alle ruote relative a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26 lo scrivente precisa che dagli importi sopra indicati dovranno essere portate in detrazione le somme che verranno versate dai locatari riferite alle rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Segnala infine che con atto di pignoramento presso terzi il Condominio di via Leopoldo nc. 15/19 nella persona del legale rappresentante pro-tempore **** Omissis **** creditore nei confronti della **** Omissis **** sulla base di un Decreto Ingiuntivo e atto di precetto della somma di Euro 13.825,02 rimasto infruttuoso, ha pignorato gli oneri condominiali mensili di Euro 100,00 precedentemente corrisposti alla locatrice sia da parte della locataria signora **** Omissis **** che da parte dei signori **** Omissis ****.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 le corrispondenze intercorse con l'amministratore del condominio e le documentazioni e notizie fornite da quest'ultimo relative a tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente:

a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, doccia-w.c., disimpegno notte e due terrazze rispettivamente a nord e ad ovest;

b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;

c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni.

Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude.

Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico.

Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche.

La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta ad IVA poichè sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori (anno 2007).

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata esprima espressamente l'opzione per l'imposizione IVA.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 51 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 4;
- con il n. 2 un elaborato grafico che raffigura la consistenza e dislocazione di tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia ai vari piani, ivi comprese le aree pertinenziali esterne al piano terreno con la suddivisione in posti auto scoperti e la posizione delle vedute oggetto del contenzioso civile descritto al capitolo "regolarità edilizia";
- con il n. 3 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle parti comuni;
- con il n. 52 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

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

L'appartamento descritto al punto a) che precede confina con la proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, con parti comuni, salvo se altri; il posto auto coperto e la cantina al piano interrato descritti al punto b) che precede, confinano con proprietà **** Omissis **** e con parti comuni su più lati, salvo se altri; i due posti auto scoperti, contigui tra loro, al piano terreno descritti al punto c) che precede confinano con proprietà **** Omissis ****, con altra proprietà della società esecutata, con parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	56,00 mq	67,50 mq	1	67,50 mq	2,70 m	primo
terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	primo
posto auto coperto e cantina	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,50 m	S1
posti auto scoperti	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 29/07/1978 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 31/07/2002 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 06/05/2004 al 03/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 04/12/2006 al 26/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 2731

Dal 27/12/2006 al 23/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 24 (A/2); sub 83 (C/6), sub 51 (C/6), Sub. 52 Categoria C6
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 24 (A/2); sub 83 (C/6), sub 51 (C/6), Sub. 52 Categoria C6

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	760	24		A2	3ª	vani 5	70 mq	284,05 €	1ª		
	6	760	83		C6	2ª	mq. 19	20 mq	35,33 €	S1		
	6	760	51		C6	1ª	mq. 12	12 mq	18,59 €	terra		
	6	760	52		C6	1ª	12 mq	12 mq	18,59 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle tre unità immobiliari risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto l'atto pubblico ai rogiti del notaio Galdo Gennaro del 24/09/2020 rep. 120067 sulla messa in liquidazione della Società, non è stato volturato e neppure trascritto.

Viceversa le planimetrie catastali NON risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Con il n. 53 si unisce la documentazione catastale riferita alle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 4.

PRECISAZIONI

Con il n. 6 unisce la visura camerale storica della Società eseguita dalla quale è rilevabile che:

- la esatta denominazione della Società è: *** e non già *** come riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione etc.

Dovrà essere pertanto valutato dal Giudice dell'Esecuzione se si rendano necessarie o meno correzioni e/o integrazioni in tal senso;

- è stata costituita con atto del 10/07/2003;

- è stata posta in liquidazione con atto del 24/09/2020, con nomina del liquidatore nella persona del signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le tre unità immobiliari destinate a posti auto facenti parte del lotto n. 4 si presentano in normali condizioni di conservazione; viceversa i locali costituenti il quartiere di abitazione si presentano in non buone condizioni di conservazione a causa della presenza di muffe sia in parete che a soffitto dovute "a condensa" a causa dell'isolamento termico incompleto che crea "ponti termici" ma soprattutto, nel caso di specie, alla scarsa ventilazione dei locali.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 4 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti dal mappale n. 760:

- sub. 99 (percorso pedonale, ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. dal 19 al 27;

- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;

- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86;

- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq. 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;

- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

Con il n. 7 unisce l'elaborato planimetrico con elenco subalterni depositato in Catasto il giorno 12/01/2007, unitamente alle visure storiche dei beni comuni non censibili e dei beni comuni censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

* Trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

Servitù "non edificandi" costituita con atto notaio De Luca Francesco di Prato in data 19/02/2003 rep. n. 138842 raccolta 16386 registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543 e precisamente servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

Con il n. 8 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

* Trascrizione Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivante da atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342 riguardante il passaggio di tubazioni interrate di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).
Con il n. 9 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 1685 del 17/05/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso condominiale comprende due distinti edifici denominati "D1" et "D2" e precisamente:

- l'edificio "D1" ha in pianta forma rettangolare allungata, presenta balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da due distinte scale comuni provviste anche di ascensore che collega tutti i vari piani, compreso l'interrato, contraddistinte dai nc. 15 et nc. 19 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione; è presente anche un piano interrato adibito ad autorimessa al quale si accede da una rampa e strada interna carrabile;

- l'edificio "D2" ha in pianta forma rettangolare; sono presenti balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da una scala condominiale e un ascensore, contraddistinta dal nc. 11 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione e non sono presenti livelli interrati; il piano terra risulta rialzato rispetto al livello di campagna.

I due edifici presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato disposti lungo le due direzioni principali;

- impalcati (orizzontali di piano e inclinati di copertura) realizzati con solai in latero cemento del tipo bausta parzialmente prefabbricati e completati in opera, eccettuato il solaio a copertura del piano interrato realizzato con lastre prefabbricate di tipo "predalles";

- balconi e gronde realizzate con solette piene in cemento armato vincolate alle travi di piano dei telai;

- scale realizzate con solette inginocchiate in cemento armato vincolate alle strutture di arrivo e di partenza;

- struttura di fondazione costituita da platea andante in cemento armato per l'edificio "D1" e da graticcio di travi rovesce per l'edificio "D2";

- i muri di contenimento del piano interrato dell'edificio "D1" sono in cemento armato, come pure le pareti dei vani ascensore.

L'edificio "D1" è composto da n. 18 appartamenti serviti da due vani scala con ascensore, dei quali n. 8 ubicati al piano terreno, n. 8 al piano primo (due dei quali articolati ai piani primo e secondo "sottotetto") e n. 2 ubicati al piano secondo "sottotetto" oltre locali accessori (posti auto coperti e cantine al piano interrato).

L'edificio "D2" è composto da n. 9 appartamenti serviti da un vano scala con ascensore, dei quali n. 4 ubicati al piano terreno, n. 4 al piano primo e n. 1 al piano secondo "sottotetto".

Le facciate degli edifici sono rifinite con intonaco di tipo premiscelato tinteggiate al quarzo; le porte di ingresso condominiale sono realizzate in legno e vetri; le finestre sono in legno mordenzato complete di vetri termici con camera d'aria e persiane all'esterno; canali di gronda e discendenti in lamiera di rame; manto di copertura in tegole portoghesi di laterizio, portoncini divisionali interni di tipo blindato con finiture in legno.

I vialetti di accesso ai singoli vani scala sono delimitati da cancelli pedonali in ferro e pavimentati con lastre irregolari di porfido; nella parte terminale degli stessi, in prossimità del portone di accesso all'atrio comune, sono presenti pozzetti interrati coperti con coperchi in ghisa all'intero dei quali sono collocati gli impianti autoclave con depositi di accumulo a servizio dei singoli appartamenti.

I vani scala e relativi pianerottoli di riposo sono pavimentati con lastre e mattonelle di marmo, completi di ringhiere in ferro a disegno semplice; gli impianti di ascensore sono prodotti dalla ditta *** di Prato ed hanno capienza per 6 persone.

I due edifici risultano allacciati alle seguenti reti pubbliche:

- gas metano,
- acquedotto,
- fognature,
- elettrica,
- telefonica.

Le quattro unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 4 presentano le seguenti caratteristiche, finiture ed impianti:

a) per quanto attiene il quartiere di abitazione situato al piano primo:

- portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno;
- pavimentazione dei vari locali in mattonelle di monocottura;
- locale doccia-w.c. pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completo di sanitari in vitreous china e rubinetterie monoforo;
- finestre e porte finestre in legno mordenzato, complete di vetri termici con camera d'aria e persiane in legno verniciato a corpo di colore verde;
- intonaci di tipo premiscelato a malta di calce tinteggiati con temperina fine;
- porte interne in legno di tipo tamburato con pannellature in noce tanganica;
- il cucinotto presenta pareti parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica smaltata;
- impianto citofonico;
- impianto singolo di riscaldamento alimentato a gas metano, con caldaia pensile collocata sul terrazzo lato ovest e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali;
- terrazze pavimentate con mattonelle di monocottura;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite con prese, interruttori, quadri di comando e placche di serie.

b) per quanto attiene il posto auto coperto al piano interrato:

- l'intero piano interrato ivi compresi i posti auto coperti e le cantine presentano pavimentazione costituita da massetto in calcestruzzo (CLS) di tipo industriale additivato con indurenti superficiali al quarzo;
- l'impianto elettrico è esterno alle murature con semplici canalette in PVC e corpi illuminanti al neon, con presenza di tubazioni di scarico delle acque reflue realizzate in PVC lasciate a vista senza alcuna protezione.

Anche le strutture in cemento armato non presentano alcuna protezione al fuoco.

La rampa carrabile risulta pavimentata con getto in CLS additivato con indurenti al quarzo.

E' presente una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di falda con pompe sommerse per il sollevamento ed allontanamento delle acque verso la fognatura comunale.

c) per quanto attiene i due posti auto scoperti al piano terreno

L'intera corte comune lati sud ed est, all'interno della quale sono stati ricavati numerosi posti auto scoperti oltre a spazi di manovra e percorsi carrabili, risulta pavimentata con elementi autobloccanti in CLS e delimitata da muretti in blocchi di CLS; in corrispondenza dei due accessi, rispettivamente dalla via Collodi e dalla via Pietro Leopoldo, risulta priva di cancelli carrabili e/o barriere manuali o elettromeccaniche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 11, 51019, PIANO 1°, CORREDATO DA TRE POSTI AUTO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2010
- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 20/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta occupato dal locatario signor **** Omissis ****, limitatamente al solo quartiere di abitazione, in base a contratto di locazione stipulato dai signori **** Omissis **** con il signor **** Omissis **** nato a Prato il 12/09/1955 (socio della Cooperativa oggi eseguita) in data 17/11/2010, registrato a Prato il 17/10/2010 al n. 11705 serie 3; il canone di locazione risultava pattuito in Euro 500,00 mensili.

Con scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Prato in data 30/01/2014 al n. 969 modello 3 relativa a modifica del contratto di locazione in data 01/01/2014 le parti hanno convenuto che il canone mensile venisse consensualmente modificato in Euro 400,00 mensili e che il contratto di locazione restasse in essere con il signor **** Omissis **** quale unico conduttore a seguito del decesso della signora **** Omissis ****.

Con nota in data 31/12/2017 depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Prato, è stata comunicata la cessione del contratto di locazione dal signor **** Omissis **** in favore della **** Omissis ****.

Infine in data 31/07/2023 al n. 23073139464141963-000001 è stata depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Prato la proroga del contratto di locazione fino alla data del 31/12/2026.

In occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 20/03/2026 il personale di ISVEG ha comunicato al locatario la disdetta del contratto e conseguente mancato rinnovo alla scadenza del 31/12/2026.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 400,00 mensili, oltre spese condominiali ancora oggi corrisposto in tale misura in quanto non sono stati richiesti dalla locataria gli aggiornamenti del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT a partire dal 01/01/2012.

Sulla base delle informazioni ricevute attraverso primarie agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ponte Buggianese e presso la Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il canone di locazione per appartamenti di civile abitazione analoghi a quello di che trattasi, è variabile da un minimo di Euro 4,50 ad n massimo di Euro 6,50 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tenuto conto della tipologia degli immobili, della dotazione di impianti anche condominiali, quale ascensore etc, della recente epoca di costruzione e dello stato di conservazione degli edifici, lo scrivente ritiene che il canone da considerare sia quello massimo pari ad Euro 6,50/mq.

Applicando il suddetto canone di locazione alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare facente parte del lotto n. 4 locata al signor **** Omissis ****, pari a mq. 70,00 risulta che il valore locativo congruo riferito alla suddetta unità immobiliare è pari ad Euro 455,00 mensili (Euro 70,00 x €/mq. 6,50).

Con il n. 54 unisce il contratto di locazione del 17/11/2010, il certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia del locatario, rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente precisa infine che le restanti tre unità immobiliari destinate a posti auto facenti parte del lotto n. 4 sono nella completa disponibilità della Società Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1978 al 05/05/2004	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte del signor *** apertasi il 29/07/1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	02/04/1980		787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	29/01/1979	43	25
Dal 06/05/2004 al 23/09/2020	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Laura Biagioli di Prato	06/05/2004	1003	342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	17/05/2004	2891	1683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Prato	14/05/2004	3089	mod 1T
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	atto pubblico di scioglimento e liquidazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galdo Gennaro di Firenze	24/09/2020	120067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	29/09/2020	10476	serie 1T

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.

Si uniscono:

- con il n. 11 la nota di Trascrizione Reg. Part. 787 del 02/04/1980 relativa alla successione n morte del signor **** Omissis **** apertasi in data 29/07/1978;
- con il n. 12 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Laura Biagioli di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003 racc. 342, registrato a Prato il 14/05/2004 al n. 3089 serie 1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569
Iscritto a Pescia il 19/12/2024
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 4 (mappale n. 760 sub. 24) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 15 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 4 (mappale n. 760 sub. 24) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 15 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno *** anzichè quella corretta del giorno ***.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 55 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 24 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 56 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 83 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 57 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 51 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 58 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 52 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 20 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della **** Omissis **** con le varie denominazioni presenti negli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla

documentazione unita con il n. 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile stabilire quanto segue:

* le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 4 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla **** Omissis **** su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 (unito con il n. 22) gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità (unito con il n. 23);

* Con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 25/02/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese, al Segretario Generale ed ai Responsabili degli Uffici Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, ed Edilizia Privata lo scrivente ha chiesto il rilascio di una dichiarazione scritta per conoscere se tutti gli obblighi previsti nella originaria Convenzione del 28/11/2002 (unita con il n. 22), che i lottizzanti si erano assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ponte Buggianese, erano stati completamente assolti per cui NON residuano oneri e/o attività di qualsiasi genere ancora da assolvere ovvero quali siano le opere e/o attività ancora da completare segnalando, in quest'ultimo caso, se siano o meno garantite da polizza fidejussoria tuttora valida.

Il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato quanto segue:

"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.

Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere.

Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".

Con il n. 24 lo scrivente unisce la documentazione di cui sopra.

* Con istanza a mezzo PEC in data 24/02/2026 acquisita al n. 2571 di protocollo del Comune di Ponte Buggianese (unita con il n. 25) lo scrivente ha trasmesso richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi con estrazione di copie delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n 12/2004 del 06/04/2004;
- Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373;
- Attestazione di Abitabilità del 27/07/2007 prot. n. 7927;

* Con nota a mezzo PEC in data 25/02/2026 (unita con il n. 26) il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch. **** Omissis **** ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate alla **** Omissis ****, elenco sul quale non compare la pratica relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere le restanti due pratiche edilizie presupponendo che quella mancante fosse contenuta all'interno delle stesse, trattandosi del deposito dello stato finale.

Una volta ricevute le pratiche richieste e constatato che lo stato finale dell'opera (o variante finale) con Attestazione di Conformità in data 13/01/2007 prot. 373 non era presente all'interno delle stesse, con istanza a mezzo PEC del 02/03/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese ed al Responsabile dell'Area 3 (unita con il n. 27) nel segnalare ulteriormente che:

- l'esistenza della pratica edilizia relativa al deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di

Conformità risulta confermata, oltre che dal contenuto del deposito del Certificato di Abitabilità redatto dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Prato depositato in data 27/07/2007 ed acquisto al n. 7927 di protocollo generale, anche dal contenuto di tutti quanti gli atti notarili di vendita stipulati dalla **** Omissis ****;

- il rilascio di copia della suddetta pratica edilizia riferita allo stato finale e menzionata al punto 3 della istanza prot. gen. 2571 del 24/02/2026 risulta indispensabile per stabilire la conformità edilizia dei beni pignorati che dovranno formare oggetto di vendita giudiziaria;

ha chiesto, nella ipotesi in cui la pratica non venga rintracciata, il rilascio di una dichiarazione scritta in tal senso.

Il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, arch. **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 09/03/2026 e successiva PEC del giorno 16/04/2026 a rettifica del numero di protocollo dello stato finale (unite con il n. 28) ha trasmesso l'Attestazione in merito alla istanza prot. 2833 del 03/03/2026, riferita alla richiesta di accesso agli atti prot. 2571 del 24/02/2026 con la quale ha dichiarato quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a **** Omissis **** risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese è stato pertanto possibile stabilire che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" et "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" et "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla **** Omissis **** con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo.

In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è l'impresa **** Omissis **** con sede in Napoli;

- in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal

signor **** Omissis **** in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della **** Omissis **** una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;

- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. **** Omissis **** di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;

- n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";

ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista **** Omissis **** di Prato con la quale la suddetta ha certificato che:

* la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;

- variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

* lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. Vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Si uniscono:

- con il n. 29 copia della C.E. n. 12/2004;

- con il n. 30 copia della Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 redatto dal tecnico abilitato **** Omissis ****.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" et "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società **** Omissis **** con sede a Napoli;

- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. **** Omissis **** di Prato;

- il collaudatore è l'arch. **** Omissis **** di Prato.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. **** Omissis **** di Prato.

Lo scrivente segnala che in conseguenza della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto.

Con il n. 31 unisce a documentazione più significativa relativa alla pratica strutturale progetto n. 24844 del

22/07/2004.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla **** Omissis **** il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 32.

All'interno della pratica non sono stati rinvenuti rinnovi periodici del Certificato di Prevenzione Incendi del 13/05/2008 per attestare l'assenza di modifiche sostanziali e il mantenimento dei requisiti di sicurezza.

Conseguentemente, essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autovetture e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Lo scrivente segnala altresì che nell'ambito del complesso immobiliare è emersa l'esistenza di una ulteriore problematica indicata verbalmente dal liquidatore della Società esecutata, riferita ad una causa civile instaurata dalle signore **** Omissis **** (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della **** Omissis ****

Stante quanto sopra lo scrivente con nota a mezzo PEC in data 12/03/2026 ha comunicato al legale delle signore **** Omissis ****, **** Omissis ****, quanto segue:

"Gentile avvocato buonasera

non essendo riuscito a contattarla telefonicamente, ho ritenuto opportuno inviarLe la presente in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Pistoia nella Procedura in oggetto (come rilevabile dal provvedimento di nomina che Le unisco), al fine di ottenere informazioni in ordine ad un contenzioso attivato dalle Sue clienti signore **** Omissis **** nei confronti della Cooperativa, oggi Esecutata, relativamente ad immobili siti in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Collodi

Il liquidatore geom. **** Omissis **** mi ha infatti informato della esistenza del contenzioso che sembrerebbe riguardare alcuni posti auto presumibilmente colpiti dal pignoramento immobiliare che ha dato origine alla Procedura Esecutiva

Poiché non risulta trascritta alcuna formalità a carico della Cooperativa in ordine al suddetto Procedimento Civile nell'ambito del quale in passato sarebbe stata redatta una CTU, Le chiedo cortesemente di notiziarmi in ordine allo stato della Causa e nel contempo fornirmi copia delle Sentenze emesse dal Tribunale di Pistoia e dalla Corte d'Appello di Firenze, nonché copia della CTU redatta nell'ambito del Procedimento di primo grado con relativi elaborati grafici, al fine di stabilire se la stessa riguardi o meno i posti auto residuati in proprietà alla Cooperativa ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

Le chiedo altresì di comunicarmi se a Suo giudizio la Sentenza/Sentenze siano opponibili alla Procedura non essendo mai stata trascritta né la domanda giudiziale e tantomeno le Sentenze, e ciò al fine di poter chiedere istruzioni al riguardo al G.E."

L'avvocato °°° con nota a mezzo PEC in data 20/03/2026 ha trasmesso la seguente documentazione:

- ordinanza del Tribunale di Pistoia, Sezione Distaccata di Pescia del 19.02.2008
- sentenza del Tribunale di Pistoia del 20.04.2016
- sentenza della Corte di Appello di Firenze del 2.11.2021
- sentenza della Corte di Cassazione del 27.3.2024

e nel contempo ha segnalato quanto segue:

A breve le invierò anche la CTU del primo grado, che essendo cartacea, devo scannerizzare.

Il giudicato ordina alla **** Omissis **** di arretrare il fronte della costruzione (terrapieno e muro di contenimento per metri 1,5, dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre.."

La Cooperativa, pur essendo in fase di liquidazione, è tenuta all'esecuzione dell'obbligo stabilito da sentenza passata in giudicato, indipendentemente dalla procedura esecutiva in corso.

Trattandosi di materia di distanze tra le costruzioni, il diritto alla riduzione in pristino è ancora esercitabile sia nei confronti della cooperativa, sia del creditore pignorante, sia del futuro acquirente, indipendentemente dalla trascrizione della domanda giudiziale.

Faccio presente che la mia assistita è comunque disponibile a trovare una soluzione conveniente e veloce per tutte le parti interessate.

Le chiedo la cortesia di inviarmi i dati del liquidatore della **** Omissis ****.

Con nota a mezzo PEC in data 16/04/2026 lo scrivente ha segnalato altresì all'avv.to **** Omissis **** quanto segue:

“con riferimento alla causa indicata in oggetto Le chiedo cortesemente di inviarmi l'originario ricorso ed atto di citazione dell'anno 2007 proposti dalle signore **** Omissis **** a carico della **** Omissis ****, con relative relate di notifica, in quanto non può escludersi un difetto di legittimazione passiva, nel caso in cui la Cooperativa avesse venduto in precedenza i posti auto a terzi (o parte di essi)”

A questa ultima richiesta non ha fatto seguito alcuna risposta da parte dell'avv. **** Omissis ****.

Lo scrivente segnala altresì che il Liquidatore della Società esecutata geom. **** Omissis **** con nota a mezzo mail in data 06/05/2026 ha trasmesso allo scrivente un parere reso in pari data al Liquidatore dall'avv. **** Omissis **** (legale della Cooperativa nell'ambito del giudizio civile sopra indicato) che indica quanto segue: “Come richiestomi allego provvedimento del Tribunale di Pistoia che accolse la domanda delle confinanti signore **** Omissis **** nei confronti della **** Omissis ****, ordinando a quest'ultima di arretrare per 1,50 mt la costruzione dal fossato .

La Corte di Appello di Firenze e da ultimo la Cassazione, adite dalla Cooperativa hanno respinto i suoi ricorso confermando tale provvedimento.

Poiché la domanda era rivolta solo nei confronti della Cooperativa, se la stessa non fu trascritta, tale provvedimento potrebbe essere messo in esecuzione solo nei confronti della Cooperativa e non già nei confronti di eventuali terzi che nelle more dei procedimenti abbiano acquistato dalla Cooperativa eventuali posti auto insistenti su terrapieno che sarebbe da arretrare .

La giurisprudenza infatti si è orientata nel senso che le domande intese a far valere le violazioni ai limiti legali della proprietà devono essere trascritte perchè l'attore possa utilmente opporre la sentenza favorevole ottenuta nei confronti del convenuto anche nei confronti del terzo acquirente del convenuto stesso con atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda (Cass. sezioni Unite civili 13523/2005 confermata da successive)”.

La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" et "D2" da parte della **** Omissis ****), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della Sentenza emessa dal Giudice **** Omissis ****, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare l'arretramento del fronte del muro di contenimento di metri 1,50 rispetto alle vedute (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.). Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

Lo scrivente unisce:

- con il n. 33 unisce la documentazione fornita dall'avv. **** Omissis **** di Ponte Buggianese (legale dei signori **** Omissis ****) a seguito di specifica richiesta dello scrivente relativa alla Causa Civile di 1° grado n. 28/2007 che si è conclusa con la emissione della Sentenza n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G.

n. 40397/2008 unitamente alle corrispondenze intercorse con la stessa ed al parere espresso dall'avv. **** Omissis **** in data 06/05/2026;

- con il n. 34 la Sentenza n. 2073/2021 pubblicata il 02/11/2021 R.G. n. 2727/2016 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze con la quale è stato rigettato l'appello proposto dalla **** Omissis **** e confermata in toto la Sentenza di primo grado;

- con il n. 35 la Sentenza n. 12717/2022 numero Registro Generale, n. 3931/2023 numero sezionale; n. 8283/2024 numero raccolta generale, pubblicata il 27/03/2024 emessa dalla seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione sul ricorso 12717/2022 R.G. proposto dalla **** Omissis **** contro **** Omissis **** avverso la Sentenza n. 2073/2021 della Corte di Appello di Firenze, depositata il 02/11/2021, con la quale è

stato rigettato il ricorso.

Si tratta pertanto di Sentenza definitiva che stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

"a) l'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 cod.civ. ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico" (sez.2, n. 23404/2023, conf. Cass. nn. 12033/2011; 26263/2018).

b) La sopraelevazione di un fondo, mediante la messa in opera di un terrapieno artificiale, costituisce costruzione, sia o meno esso addossato al muro di confine (ex multis, in tal senso, Cass. nn. 16975/2023, 24473/2017, 11388/2013).

6. Con il secondo motivo viene denunciata la violazione dell'art. 872 cod.civ. addebitandosi alla Corte locale di avere errato a confermare la sentenza di primo grado, e, quindi, l'ordinanza cautelare con la quale era stato ordinato di arretrare il terrapieno, stante che la controparte non si era doluta della violazione dell'art. 873 cod.civ., bensì di quella dell'art. 907 cod.civ. Poichè l'art.873, co.2, cod.civ. consente la rimessione in pristino solo allorquando si lamenti la violazione delle norme di cui alla sesta sezione del codice civile, mentre l'art. 907 cod.civ. è collocato all'interno della settima sezione, secondo la ricorrente non era consentito disporre condanna in forma specifica, implicante la rimessione in pristino.

6.1. Il motivo è infondato

Questa Corte ha da tempo chiarito che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione, e norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di veduta che ha natura giuridica e contenuto precettivo diverso. Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel nel pristino stato (Sez. 2, n. 11271, 2/11/1990, Rv. 469868).

Invero, si ha modo di leggere nel corpo della motivazione della sentenza il cui principio è stato sopra riportato che "Manifestatamente errata dal punto di vista giuridico è la tesi del ricorrente della illegittimità dell'ordine di demolizione in quanto la riduzione in pristino secondo l'art. 872 c.c. sarebbe limitata ai tali casi di violazione delle norme contenute nella sezione VI, cioè dagli articoli 873, 899 del cod.civ. o da questa richiamate.

Le norme contenute negli artt. 873 e segg. e 907 c.c. sono preordinate alla tutela di interessi diversi, essendo le prime dirette ad evitare la formazione di intercapedini, mentre la seconda è intesa a salvaguardare l'esercizio del diritto di vedute. Ciò comporta che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione e le norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di vedute che ha natura giuridica e contenuto precettivo diversi.

Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato".

Non emergendo argomenti persuasivi di segno contrario deve darsi continuità al riportato principio, il quale, anche a distanza di oltre un trentennio, deve essere ribadito."

La domanda giudiziale e le Sentenze emesse nei vari gradi di giudizio non sono state trascritte, con la conseguenza che presumibilmente i soggetti che hanno acquistato dalla **** Omissis ****

gli appartamenti ed i pertinenziali posti auto scoperti potrebbero non essere a conoscenza dei contenuti della ordinanza di arretramento del terrapieno che oltre a pregiudicare la fruibilità di alcuni posti auto determina anche costi economici per la "rimessione nel pristino stato" conseguenti all'abbassamento del piazzale pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento.

Inoltre, ove i lavori necessari per il rispetto delle distanze siano tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle Sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9 Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabile per nuove costruzioni, come nel caso di specie, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard, creando una situazione di difficile risoluzione tra ripristino della legalità delle distanze e rispetto

delle dotazioni minime di servizio.

Lo scrivente segnala comunque che le problematiche sopra esposte non riguardano direttamente i due posti auto scoperti facenti parte del lotto n. 4 collocati in posizione diversa rispetto alla zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato"; ciononostante potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto tenuto conto che la Società costruttrice è stata posta in liquidazione.

Stante l'incertezza dei costi effettivi da sostenere per la riduzione in pristino (ovvero per una "soluzione conveniente e veloce" così come prospettato dal legale di parte attrice) nonché del criterio di ripartizione tra i proprietari dei posti auto collocati nella zona interessata dal rispetto delle vedute, ovvero tra tutti i condomini (e ciò ovviamente ove venga dimostrato che non possa provvederci economicamente la società costruttrice oggi in liquidazione), lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno tenere conto di tali problematiche, per quanto possibile, nella formulazione delle percentuali di deprezzamento applicate al valore di stima per giungere ai prezzi di vendita di ciascun lotto. Pertanto ogni e qualsiasi onere economico e/o intervento da effettuare, resta ad esclusivo e totale carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni.

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.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico unito con il n. 51 è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette pertanto di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 4.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur

non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del deprezzamento per giungere al valore finale di stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

* Con nota a mezzo PEC in data 11/03/2026 inviata alla **** Omissis **** quale Amministratrice pro-tempore dei due fabbricati condominiali lo scrivente ha chiesto il rilascio di una certificazione e della documentazione attestante per ciascuna unità immobiliare (ovvero per ciascun lotto formato dallo scrivente):

- l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dell'anno 2024 e dell'anno 2025,
- il credito /debito complessivo nei confronti del condominio;
- eventuali lavori deliberati in corso di esecuzione ovvero ancora da eseguire ed il presumibile costo attribuito a ciascuna unità immobiliare (ovvero a ciascun lotto formato dallo scrivente);
- notizie in merito agli impianti condominiali esistenti e della esistenza delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (impianti ascensore, autoclave, pompe di sollevamento acque al piano interrato, etc);
- notizie in merito alle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese per la regolarizzazione di difformità edilizie riferite alle parti comuni dell'edificio e/o alle singole unità immobiliari
- copia del certificato di prevenzione incendi o SCIA antiincendio per i posti auto coperti al piano interrato;
- copia del Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- copia dell'ultimo bilancio consuntivo e preventivo approvato.

* Con nota a mezzo PEC in data 23/03/2026 *** ha trasmesso la seguente documentazione:

- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 15/19, sia per le spese ordinarie che per quelle straordinarie di manutenzione facciate (deliberate ma ancora da eseguire) unitamente al bilancio straordinario;
- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 11;
- copia Regolamento di condomino e tabelle millesimali;
- copia ultimi bilanci consuntivi/preventivi approvati per entrambi i condomini

Comunichiamo, inoltre, che non siamo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese (le stesse informazioni sono riscontrabili nella pratica di abitabilità).

Comunichiamo, infine, che non esiste per il condominio CPI.

* Con nota a mezzo PEC in data 13/04/2026 lo scrivente ha segnalato al geom. **** Omissis ****, amministratore della **** Omissis **** quanto segue:

“La documentazione trasmessa risulta irricevibile in quanto non rispetta i contenuti della certificazione richiesta finalizzata alla vendita giudiziaria delle unità immobiliari appartenenti alla Società Esecutata **** Omissis ****

Infatti la certificazione è stata richiesta per singole unità immobiliari e non già per gruppi di unità facenti parte di ciascun vano scala

* Inoltre nella richiesta sono indicati i subalterni catastali delle unità immobiliari pignorate, mentre nei documenti allegati sono menzionati i numeri di interno delle stesse, riferimenti questi che non consentono allo scrivente di poter stabilire a quali identificativi catastali si riferiscono e quindi poter rispondere ai quesiti formulati dal GE

Stante quanto sopra Ti chiedo cortesemente di predisporre ed inviare con la massima sollecitudine una certificazione attestante per ciascuna unità immobiliare con indicato l'identificativo catastale (ovvero gruppo di unità immobiliari costituenti i 5 lotti indicati nella mia richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 11.03.2026):

- 1 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2024 al 31/08/2025
- 2 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2025 al 31/08/2026
- 3 - il debito nei confronti del condominio con specificato l'importo relativo ad eventuali spese straordinarie non ancora eseguite ancorché deliberate

Ti chiedo altresì di specificare se il pagamento delle quote condominiali avveniva solo da parte della Cooperativa ovvero in parte anche dai conduttori

Per consentire una migliore comprensione delle unità colpite dal pignoramento e dei lotti andati a formare dallo scrivente, Ti unisco un elaborato planimetrico sul quale le singole unità immobiliari ed i lotti andati a formare sono evidenziati con diverse colorazioni

Le specifiche di cui sopra sono indispensabili per poter indicare nella perizia quali sono le spese che competono all'aggiudicatario di ciascun lotto, in quanto il debito della Cooperativa deve essere suddiviso per singole unità immobiliari

Ti segnalo infine che per i due edifici è stato trasmesso il solo regolamento di condominio e non anche le tabelle millesimali richieste e che il Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse interrato del blocco D1 è scaduto in data 14 aprile 2014

Ti chiedo infine di comunicarmi se il condominio è a conoscenza e quindi ha affrontato le problematiche connesse con la causa che concerne il mancato rispetto di alcuni posti auto scoperti lato sud rispetto alle vedute dei confinanti, causa che si è conclusa con la Sentenza definitiva della Corte di Cassazione in danno della Cooperativa e quindi all'attualità dei Condomini interessati e/o dell'intero condominio, Sentenza che Ti unisco;

* Con nota a mezzo PEC in data 15/04/2026 lo scrivente ha trasmesso alla Società **** Omissis **** la documentazione relativa al Certificato di Prevenzione Incendi acquisita presso il Comando Provinciale dei VV.FF. di Pistoia ed al contenzioso civile relativo alle vedute dei confinanti.

* Con nota a mezzo PEC in data 24/04/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- Riepilogo spese condominiali a consuntivo gest. 2024/25 (dal 01/09/24 al 31/08/25) con evidenziate le spese per ogni subalterno e il totale di ogni lotto indicato;
- Riepilogo spese condominiali a preventivo gest. 2025/26 (dal 01/09/25 al 31/08/26) con evidenziate le spese per ogni subalterno.
- Tabelle millesimali di entrambi i fabbricati

Il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad € 16.115,50* (salvo conguaglio).

Per quanto riguarda il pagamento delle quote condominiali, per il cond. Leopoldo 15/19 ha sempre provveduto

la Coop. *** (sia per le spese di proprietà che per quelle degli inquilini);
Per il cond. *** 11, la Coop. *** ha sempre provveduto al pagamento delle quote di proprietà e di inquilini per il sub. 27; per il sub. 24 la Cooperativa provvedeva solo al versamento delle quote di proprietà in quanto il conduttore provvedeva al pagamento di quelle di sua competenza.

* Rilevato che le notizie e documentazioni fornite non erano state ritenute esaustive e conformi alle indicazioni precedentemente fornite dall'Amministratore del Condominio, lo scrivente, telefonicamente ha chiesto il rilascio di ulteriori elementi e dettagli specie con riferimento ai lavori straordinari programmati e non ancora eseguiti.

* Con nota a mezzo PEC in data 05/05/2026 l'Amministratore del condominio ha trasmesso i verbali dell'assemblea ordinaria del giorno 10/02/202 e dell'assemblea straordinaria del giorno 21/04/2026 e nel contempo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento al colloquio telefonico intercorso in data 04/05/2026, con la presente precisiamo quanto segue:

- I lavori straordinari alle facciate non verranno più eseguiti in forza di delibera assembleare del 21.04.2026 che ha revocato la delibera del 11/03/2025;

- Con la revoca della suddetta delibera, pertanto, non sono più dovuti i versamenti delle quote straordinari indicate nella nostra del 23/03/2026;

- Rimangono da versare i saldi relativi alla gestione ordinaria 2024/2025 e le rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Specificato quanto sopra, andiamo ad elencare le quote spettanti a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26:

LOTTO 1

Saldo gest. 24/25 € 975,54

Prevent. Gest. 25/26 € 1.077,07

TOTALE € 2.052,61

LOTTO 2

Saldo gest. 24/25 € 1.572,75

Prevent. Gest. 25/26 € 1.908,59

TOTALE € 3.481,34

LOTTO 3

Saldo gest. 24/25 € 2.349,56

Prevent. Gest. 25/26 € 1.923,05

TOTALE € 4.272,61

LOTTO 4

Saldo gest. 24/25 € 1.126,74

Prevent. Gest. 25/26 € 1.136,13

TOTALE € 2.262,87

LOTTO 5

Saldo gest. 24/25 € 1.940,43

Prevent. Gest. 25/26 € 2.105,64

TOTALE € 4.046,07

* Con riferimento alle ruote relative a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26 lo scrivente precisa che dagli importi sopra indicati dovranno essere portate in detrazione le somme che verranno versate dai locatari riferite alle rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Segnala infine che con atto di pignoramento presso terzi il Condominio di via Leopoldo nc. 15/19 nella persona del legale rappresentante pro-tempore **** Omissis **** creditore nei confronti della **** Omissis **** sulla base di un Decreto Ingiuntivo e atto di precetto della somma di Euro 13.825,02 rimasto infruttuoso, ha pignorato gli oneri condominiali mensili di Euro 100,00 precedentemente corrisposti alla locatrice sia da parte della locataria signora **** Omissis **** che da parte dei signori **** Omissis ****.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 le corrispondenze intercorse con l'amministratore del condominio e le documentazioni e notizie fornite da quest'ultimo relative a tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente:

- a) appartamento ad uso civile abitazione occupante l'intero piano secondo "sottotetto" del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale guardaroba, bagno, doccia - w.c., ripostiglio con retrostante soffitta e tre terrazze con esposizione a est, sud e ovest;
- b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 17, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni.

Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude.

Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico.

Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche.

La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta ad IVA poichè sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori (anno 2007).

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata esprima espressamente l'opzione per l'imposizione IVA.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 59 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 5;
- con il n. 2 un elaborato grafico che raffigura la consistenza e dislocazione di tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia ai vari piani, ivi comprese le aree pertinenziali esterne al piano terreno con la suddivisione in posti auto scoperti e la posizione delle vedute oggetto del contenzioso civile descritto al capitolo "regolarità edilizia";
- con il n. 3 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle parti comuni;
- con il n. 60 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

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

L'appartamento descritto al punto a) che precede confina con parti comuni al piano 2°; con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** con proprietà **** Omissis **** e con altra proprietà della Società eseguita al piano inferiore, salvo se altri; il posto auto coperto al piano interrato e la cantina descritti al punto b) che precede, confinano con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con parti comuni, salvo se altri; i due posti auto scoperti al piano terreno (tra loro contigui) descritti al punto c) che precede confinano con la proprietà **** Omissis ****, con altra proprietà della Società eseguita e con parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	62,70 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	secondo
locali accessori	14,80 mq	19,00 mq	0,70	13,30 mq	2,50 m	secondo
terrazze	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	secondo
posto auto coperto e cantina	17,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,49 m	S1
posti auto scoperti	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				110,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 29/07/1978 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 48 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 42625
Dal 31/07/2002 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731

Dal 06/05/2004 al 03/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 04/12/2006 al 26/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 760 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 2731
Dal 27/12/2006 al 23/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 27 (A/2); sub 81 (C/6); sub 44 (C/6), Sub. 45 Categoria C6
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 760 sub 27 (A/2); sub 81 (C/6), sub 44 (C/6), Sub. 45 Categoria C6

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	760	27		A2	4 ^o	vani 5	95 mq	335,7 €	2 ^o	
	6	760	81		C6	2 ^o	mq. 16	17 mq	29,75 €	S1	
	6	760	44		C6	1 ^o	mq. 12	12 mq	18,59 €	terra	
	6	760	45		C6	1 ^o	mq. 12	12 mq	18,59 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle tre unità immobiliari risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto l'atto pubblico ai rogiti del notaio Galdo Gennaro del 24/09/2020 rep. 120067 sulla messa in liquidazione della Società, non è stato volturato e neppure trascritto.

Viceversa le planimetrie catastali NON risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

In particolare lo scrivente segnala che nella planimetria catastale relativa al posto auto coperto al piano interrato è stato inserito anche un vano definito erroneamente "scannafosso ispezionabile" mentre in effetti lo stesso è destinato a cantina.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Con il n. 61 si unisce la documentazione catastale riferita alle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 5.

PRECISAZIONI

Con il n. 6 unisce la visura camerale storica della Società eseguita dalla quale è rilevabile che:

- la esatta denominazione della Società è: *** e non già *** come riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione etc.

Dovrà essere pertanto valutato dal Giudice dell'Esecuzione se si rendano necessarie o meno correzioni e/o integrazioni in tal senso;

- è stata costituita con atto del 10/07/2003;

- è stata posta in liquidazione con atto del 24/09/2020, con nomina del liquidatore nella persona del signor

**** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 si presentano in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti dal mappale n. 760:

- sub. 99 (percorso pedonale, ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. dal 19 al 27;
- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;
- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86;
- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;
- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

Con il n. 7 unisce l'elaborato planimetrico con elenco subalterni depositato in Catasto il giorno 12/01/2007, unitamente alle visure storiche dei beni comuni non censibili e dei beni comuni censibili.

* Trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

Servitù "non edificandi" costituita con atto notaio De Luca Francesco di Prato in data 19/02/2003 rep. n. 138842 raccolta 16386 registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543 e precisamente servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

Con il n. 8 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003

* Trascrizione Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivante da atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342 riguardante il passaggio di tubazioni interrato di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della **** Omissis **** (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori **** Omissis **** (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

Con il n. 9 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 1685 del 17/05/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso condominiale comprende due distinti edifici denominati "D1" et "D2" e precisamente:

- l'edificio "D1" ha in pianta forma rettangolare allungata, presenta balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da due distinte scale comuni provviste anche di ascensore che collega tutti i vari piani, compreso l'interrato, contraddistinte dai nc. 15 et nc. 19 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione; è presente anche un piano interrato adibito ad autorimessa al quale si accede da una rampa e strada interna carrabile;

- l'edificio "D2" ha in pianta forma rettangolare; sono presenti balconi aggettanti ai vari piani e si sviluppa su tre livelli abitabili fuori terra accessibili da una scala condominiale e un ascensore, contraddistinta dal nc. 11 di via Pietro Leopoldo.

La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione e non sono presenti livelli interrati; il piano terra risulta rialzato rispetto al livello di campagna.

I due edifici presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato disposti lungo le due direzioni principali;

- impalcati (orizzontali di piano e inclinati di copertura) realizzati con solai in latero cemento del tipo bausta parzialmente prefabbricati e completati in opera, eccettuato il solaio a copertura del piano interrato realizzato con lastre prefabbricate di tipo "predalles";

- balconi e gronde realizzate con solette piene in cemento armato vincolate alle travi di piano dei telai;

- scale realizzate con solette inginocchiate in cemento armato vincolate alle strutture di arrivo e di partenza;

- struttura di fondazione costituita da platea andante in cemento armato per l'edificio "D1" e da graticcio di travi rovesce per l'edificio "D2";

- i muri di contenimento del piano interrato dell'edificio "D1" sono in cemento armato, come pure le pareti dei vani ascensore.

L'edificio "D1" è composto da n. 18 appartamenti serviti da due vani scala con ascensore, dei quali n. 8 ubicati al piano terreno, n. 8 al piano primo (due dei quali articolati ai piani primo e secondo "sottotetto") e n. 2 ubicati al piano secondo "sottotetto" oltre locali accessori (posti auto coperti e cantine al piano interrato).

L'edificio "D2" è composto da n. 9 appartamenti serviti da un vano scala con ascensore, dei quali n. 4 ubicati al piano terreno, n. 4 al piano primo e n. 1 al piano secondo "sottotetto".

Le facciate degli edifici sono rifinite con intonaco di tipo premiscelato tinteggiato al quarzo; le porte di ingresso condominiale sono realizzate in legno e vetri; le finestre sono in legno mordenzato complete di vetri termici con camera d'aria e persiane all'esterno; canali di gronda e discendenti in lamiera di rame; manto di copertura in tegole portoghesi di laterizio, portoncini divisionali interni di tipo blindato con finiture in legno.

I vialetti di accesso ai singoli vani scala sono delimitati da cancelli pedonali in ferro e pavimentati con lastre irregolari di porfido; nella parte terminale degli stessi, in prossimità del portone di accesso all'atrio comune, sono presenti pozzetti interrati coperti con coperchi in ghisa all'intero dei quali sono collocati gli impianti autoclave con depositi di accumulo a servizio dei singoli appartamenti.

I vani scala e relativi pianerottoli di riposo sono pavimentati con lastre e mattonelle di marmo, completi di ringhiere in ferro a disegno semplice; gli impianti di ascensore sono prodotti dalla ditta *** di Prato ed hanno capienza per 6 persone.

I due edifici risultano allacciati alle seguenti reti pubbliche:

- gas metano,
- acquedotto,
- fognature,
- elettrica,
- telefonca.

Le quattro unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 5 presentano le seguenti caratteristiche, finiture ed impianti:

a) per quanto attiene il quartiere di abitazione situato al piano secondo "sottotetto":

- portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno;
 - pavimentazione dei vari locali in mattonelle di monocottura;
 - locali bagno e doccia-w.c. pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completi di sanitari in vitreous china e rubinetterie monoforo oltre che, per ciascun locale, di finestra per tetti a falda;
 - finestre e porte finestre in legno mordenzato, complete di vetri termici con camera d'aria e persiane in alluminio preverniciato di colore verde;
 - intonaci di tipo premiscelato a malta di calce tinteggiati con temperina fine;
 - porte interne in legno di tipo tamburato con pannellature in noce tanganica; la porta del locale doccia - w.c. è di tipo scorrevole;
 - l'angolo cottura presenta pareti parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica smaltata;
 - impianto citofonico;
 - impianto singolo di riscaldamento alimentato a gas metano, con caldaia pensile collocata sul terrazzo lato sud e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali;
 - terrazze pavimentate con mattonelle di monocottura;
 - impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite con prese, interruttori, quadri di comando e placche di serie.
- Esiste impianto di condizionamento installato dai locatori;

b) per quanto attiene il posto auto coperto e le cantine al piano interrato:

- l'intero piano interrato, ivi compresi i posti auto coperti e le cantine presentano pavimentazione costituita da massetto in calcestruzzo (CLS) di tipo industriale additivato con indurenti superficiali al quarzo;
- l'impianto elettrico è esterno alle murature con semplici canalette in PVC e corpi illuminanti al neon, con presenza di tubazioni di scarico delle acque reflue realizzate in PVC lasciate a vista senza alcuna protezione per garantire la compartimentazione antincendio.

Anche le strutture in cemento armato non presentano alcuna protezione al fuoco.

La rampa carrabile risulta pavimentata con getto in CLS additivato con indurenti al quarzo.

E' presente una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di falda con pompe sommerse per il

sollevamento ed allontanamento delle acque verso la fognatura comunale.

c) per quanto attiene i due posti auto scoperti al piano terreno

L'intera corte comune lati sud ed est, all'interno della quale sono stati ricavati numerosi posti auto scoperti oltre a spazi di manovra e percorsi carrabili, risulta pavimentata con elementi autobloccanti in CLS e delimitata da muretti in blocchi di CLS; in corrispondenza dei due accessi, rispettivamente dalla via Collodi e dalla via Pietro Leopoldo, risulta priva di cancelli carrabili e/o barriere manuali o elettromeccaniche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 11, 51019, PIANO 2°, CORREDATO DA TRE POSTI AUTO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/12/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2029
- Scadenza disdetta: 20/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** (in qualità di locatari) nonchè la loro figlio **** Omissis **** in base a contratto di locazione del giorno 22/12/2021 stipulato con la **** Omissis **** registrato a Pescia il 27/12/2021 al n. 002403 serie 3T.

La durata della locazione era prevista in anni 4 + 4 con possibilità di rinnovo tacito e decorrenza dal 01/01/2022 e perciò con scadenza fissata nel giorno 31/12/2029.

In occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 20/03/2026 il personale di ISVEG ha comunicato alla locataria la disdetta del contratto e conseguente mancato rinnovo alla scadenza del 31/12/2029.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 500,00 mensili, oltre spese condominiali ancora oggi corrisposto in tale misura in quanto non sono stati richiesti dalla locataria gli aggiornamenti del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT a partire dal 01/01/2023.

Sulla base delle informazioni ricevute attraverso primarie agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ponte Buggianese e presso la Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il canone di locazione per appartamenti di civile abitazione analoghi a quello di che trattasi, è variabile da un minimo di Euro 4,50 ad n massimo di Euro 6,50 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tenuto conto della tipologia degli immobili, della dotazione di impianti anche condominiali, quale ascensore etc, della recente epoca di costruzione e dello stato di conservazione degli edifici, lo scrivente ritiene che il canone da considerare sia quello massimo pari ad Euro 6,50/mq.

Applicando il suddetto canone di locazione alla superficie convenzionale complessiva delle tre unità immobiliari facenti parte del lotto n. 5 pari a Euro 664,63 mensili (mq. 102,25 x €/mq. 6,50).

Con il n. 62 unisce il contratto di locazione del 22/12/2021, il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dei locatari (lotto n. 5), rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente precisa infine che la restante unità immobiliare destinata a posto auto coperto e cantina facente parte del lotto n. 5 risulta nella completa disponibilità della Società Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 28/07/1978	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		denuncia di successione in morte del signor *** apertasi il 29/07/1978			
Dal 29/07/1978 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	02/04/1980		787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	29/01/1979	43	25
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/05/2004 al 23/09/2020	**** Omissis ****	notaio Laura Biagioli	06/05/2004	1003	342

		di Prato			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	17/05/2004	2891	1683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	14/05/2004	3089	mod 1T
		atto pubblico di scioglimento e liquidazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galdo Gennaro di Firenze	24/09/2020	120067	
Dal 24/09/2020 al 10/05/2026	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	29/09/2020	10476	serie 1T

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.

Si uniscono:

- con il n. 11 la nota di Trascrizione Reg. Part. 787 del 02/04/1980 relativa alla successione n morte del signor **** Omissis **** apertasi in data 29/07/1978;
- con il n. 12 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Laura Biagioli di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003 racc. 342, registrato a Prato il 14/05/2004 al n. 3089 serie 1T

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569

Iscritto a Pescia il 19/12/2024

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 5 (mappale n. 760 sub. 27) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dala quota di mutuo n. 18 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00. La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

• **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 5 (mappale n. 760 sub. 27) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 18 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno *** anzichè quella corretta del giorno ***.

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 63 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 27 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 64 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 81 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 65 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 44 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 66 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 45 del foglio di mappa n. 6);
- con il n. 20 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della **** Omissis **** con le varie denominazioni presenti negli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21

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

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile stabilire quanto segue:

* le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 5 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla **** Omissis **** su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 (unito con il n. 22) gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità (unito con il n. 23);

* Con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 25/02/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese, al Segretario Generale ed ai Responsabili degli Uffici Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, ed Edilizia Privata lo scrivente ha chiesto il rilascio di una dichiarazione scritta per conoscere se tutti gli obblighi previsti nella originaria Convenzione del 28/11/2002 (unita con il n. 22), che i lottizzanti si erano assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ponte Buggianese, erano stati completamente assolti per cui NON residuano oneri e/o attività di qualsiasi genere ancora da assolvere ovvero quali siano le opere e/o attività ancora da completare segnalando, in quest'ultimo caso, se siano o meno garantite da polizza fidejussoria tuttora valida.

Il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato quanto segue:

"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.

Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere.

Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".

Con il n. 24 lo scrivente unisce la documentazione di cui sopra.

* Con istanza a mezzo PEC in data 24/02/2026 acquisita al n. 2571 di protocollo del Comune di Ponte Buggianese (unita con il n. 25) lo scrivente ha trasmesso richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi con estrazione di copie delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n 12/2004 del 06/04/2004;
- Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373;
- Attestazione di Abitabilità del 27/07/2007 prot. n. 7927;

* Con nota a mezzo PEC in data 25/02/2026 (unita con il n. 26) il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch. **** Omissis **** ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate alla **** Omissis ****, elenco sul quale non compare la pratica relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere le restanti due pratiche edilizie presupponendo che quella mancante fosse contenuta all'interno delle stesse, trattandosi del deposito dello stato finale.

Una volta ricevute le pratiche richieste e constatato che lo stato finale dell'opera (o variante finale) con

Attestazione di Conformità in data 13/01/2007 prot. 373 non era presente all'interno delle stesse, con istanza a mezzo PEC del 02/03/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese ed al Responsabile dell'Area 3 (unita con il n. 27) nel segnalare ulteriormente che:

- l'esistenza della pratica edilizia relativa al deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità risulta confermata, oltre che dal contenuto del deposito del Certificato di Abitabilità redatto dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Prato depositato in data 27/07/2007 ed acquisto al n. 7927 di protocollo generale, anche dal contenuto di tutti quanti gli atti notarili di vendita stipulati dalla **** Omissis ****;

- il rilascio di copia della suddetta pratica edilizia riferita allo stato finale e menzionata al punto 3 della istanza prot. gen. 2571 del 24/02/2026 risulta indispensabile per stabilire la conformità edilizia dei beni pignorati che dovranno formare oggetto di vendita giudiziaria;

ha chiesto, nella ipotesi in cui la pratica non venga rintracciata, il rilascio di una dichiarazione scritta in tal senso.

Il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, arch. **** Omissis ****, con nota a mezzo PEC in data 09/03/2026 e successiva PEC del giorno 16/04/2026 a rettifica del numero di protocollo dello stato finale (unita con il n. 28) ha trasmesso l'Attestazione in merito alla istanza prot. 2833 del 03/03/2026, riferita alla richiesta di accesso agli atti prot. 2571 del 24/02/2026 con la quale ha dichiarato quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a **** Omissis **** risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese è stato pertanto possibile stabilire che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" et "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" et "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla **** Omissis **** con sede

in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo.

In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è l'impresa **** Omissis **** con sede in Napoli;

- in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor **** Omissis **** in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della **** Omissis **** una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;

- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. **** Omissis **** di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;

- n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";

ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista **** Omissis **** di Prato con la quale la suddetta ha certificato che:

* la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;

- variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

* lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. Vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Si uniscono:

- con il n. 29 copia della C.E. n. 12/2004;

- con il n. 30 copia della Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 redatto dal tecnico abilitato **** Omissis ****.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" et "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società **** Omissis **** con sede a Napoli;

- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. **** Omissis **** di Prato;

- il collaudatore è l'arch. **** Omissis **** di Prato.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. **** Omissis **** di Prato.

Lo scrivente segnala che in conseguenza della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto.

Con il n. 31 unisce a documentazione più significativa relativa alla pratica strutturale progetto n. 24844 del 22/07/2004.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili

tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla **** Omissis **** il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 32.

All'interno della pratica non sono stati rinvenuti rinnovi periodici del Certificato di Prevenzione Incendi del 13/05/2008 per attestare l'assenza di modifiche sostanziali e il mantenimento dei requisiti di sicurezza.

Conseguentemente, essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autovetture e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Lo scrivente segnala altresì che nell'ambito del complesso immobiliare è emersa l'esistenza di una ulteriore problematica indicata verbalmente dal liquidatore della Società esecutata, riferita ad una causa civile instaurata dalle signore **** Omissis **** (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della **** Omissis ****

Stante quanto sopra lo scrivente con nota a mezzo PEC in data 12/03/2026 ha comunicato al legale delle signore **** Omissis ****, quanto segue:

"Gentile avvocato buonasera

non essendo riuscito a contattarla telefonicamente, ho ritenuto opportuno inviarLe la presente in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Pistoia nella Procedura in oggetto (come rilevabile dal provvedimento di nomina che Le unisco), al fine di ottenere informazioni in ordine ad un contenzioso attivato dalle Sue clienti signore **** Omissis **** nei confronti della Cooperativa, oggi Esecutata, relativamente ad immobili siti in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Collodi

Il liquidatore **** Omissis **** mi ha infatti informato della esistenza del contenzioso che sembrerebbe riguardare alcuni posti auto presumibilmente colpiti dal pignoramento immobiliare che ha dato origine alla Procedura Esecutiva

Poiché non risulta trascritta alcuna formalità a carico della Cooperativa in ordine al suddetto Procedimento Civile nell'ambito del quale in passato sarebbe stata redatta una CTU, Le chiedo cortesemente di notiziarmi in ordine allo stato della Causa e nel contempo fornirmi copia delle Sentenze emesse dal Tribunale di Pistoia e dalla Corte d'Appello di Firenze, nonché copia della CTU redatta nell'ambito del Procedimento di primo grado con relativi elaborati grafici, al fine di stabilire se la stessa riguardi o meno i posti auto residuati in proprietà alla Cooperativa ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

Le chiedo altresì di comunicarmi se a Suo giudizio la Sentenza/Sentenze siano opponibili alla Procedura non essendo mai stata trascritta né la domanda giudiziale e tantomeno le Sentenze, e ciò al fine di poter chiedere istruzioni al riguardo al G.E."

L'avvocato **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/03/2026 ha trasmesso la seguente documentazione:

- ordinanza del Tribunale di Pistoia, Sezione Distaccata di Pescia del 19.02.2008
- sentenza del Tribunale di Pistoia del 20.04.2016
- sentenza della Corte di Appello di Firenze del 2.11.2021
- sentenza della Corte di Cassazione del 27.3.2024

e nel contempo ha segnalato quanto segue:

A breve le invierò anche la CTU del primo grado, che essendo cartacea, devo scannerizzare.

Il giudicato ordina alla **** Omissis **** di arretrare il fronte della costruzione (terrapieno e muro di contenimento per metri 1,5, dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre.."

La Cooperativa, pur essendo in fase di liquidazione, è tenuta all'esecuzione dell'obbligo stabilito da sentenza passata in giudicato, indipendentemente dalla procedura esecutiva in corso.

Trattandosi di materia di distanze tra le costruzioni, il diritto alla riduzione in pristino è ancora esercitabile sia nei confronti della cooperativa, sia del creditore pignorante, sia del futuro acquirente, indipendentemente

dalla trascrizione della domanda giudiziale.

Faccio presente che la mia assistita è comunque disponibile a trovare una soluzione conveniente e veloce per tutte le parti interessate.

Le chiedo la cortesia di inviarmi i dati del liquidatore della **** Omissis ****.

Con nota a mezzo PEC in data 16/04/2026 lo scrivente ha segnalato altresì all'avv.to *** quanto segue:

“ con riferimento alla causa indicata in oggetto Le chiedo cortesemente di inviarmi l'originario ricorso ed atto di citazione dell'anno 2007 proposti dalle signore **** Omissis **** a carico della **** Omissis ****, con relative relate di notifica, in quanto non può escludersi un difetto di legittimazione passiva, nel caso in cui la Cooperativa avesse venduto in precedenza i posti auto a terzi (o parte di essi)”

A questa ultima richiesta non ha fatto seguito alcuna risposta da parte dell'avv. **** Omissis ****.

Lo scrivente segnala altresì che il Liquidatore della Società eseguita geom. **** Omissis **** con nota a mezzo mail in data 06/05/2026 ha trasmesso allo scrivente un parere reso in pari data al Liquidatore dall'avv. **** Omissis **** (legale della Cooperativa nell'ambito del giudizio civile sopra indicato) che indica quanto segue:

“Come richiestomi allego provvedimento del Tribunale di Pistoia che accolse la domanda delle confinanti signore **** Omissis **** nei confronti della **** Omissis ****, ordinando a quest'ultima di arretrare per 1,50 mt la costruzione dal fossato .

La Corte di Appello di Firenze e da ultimo la Cassazione, adite dalla Cooperativa hanno respinto i suoi ricorso confermando tale provvedimento.

Poiché la domanda era rivolta solo nei confronti della Cooperativa, se la stessa non fu trascritta, tale provvedimento potrebbe essere messo in esecuzione solo nei confronti della Cooperativa e non già nei confronti di eventuali terzi che nelle more dei procedimenti abbiano acquistato dalla Cooperativa eventuali posti auto insistenti su terrapieno che sarebbe da arretrare .

La giurisprudenza infatti si è orientata nel senso che le domande intese a far valere le violazioni ai limiti legali della proprietà devono essere trascritte perchè l'attore possa utilmente opporre la sentenza favorevole ottenuta nei confronti del convenuto anche nei confronti del terzo acquirente del convenuto stesso con atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda (Cass. sezioni Unite civili 13523/2005 confermata da successive)”.

La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" et "D2" da parte della **** Omissis ****), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con la emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della Sentenza emessa dal Giudice **** Omissis ****, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare l'arretramento del fronte del muro di contenimento di metri 1,50 rispetto alle vedute (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.). Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

Lo scrivente unisce:

- con il n. 33 unisce la documentazione fornita dall'avv. **** Omissis **** di Ponte Buggianese (legale dei signori **** Omissis ****) a seguito di specifica richiesta dello scrivente relativa alla Causa Civile di 1° grado n. 28/2007 che si è conclusa con la emissione della Sentenza n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 unitamente alle corrispondenze intercorse con la stessa ed al parere espresso dall'avv. **** Omissis **** in data 06/05/2026;

- con il n. 34 la Sentenza n. 2073/2021 pubblicata il 02/11/2021 R.G. n. 2727/2016 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze con la quale è stato rigettato l'appello proposto dalla **** Omissis **** e confermata in toto la Sentenza di primo grado;

- con il n. 35 la Sentenza n. 12717/2022 numero Registro Generale, n. 3931/2023 numero sezionale; n. 8283/2024 numero raccolta generale, pubblicata il 27/03/2024 emessa dalla seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione sul ricorso 12717/2022 R.G. proposto dalla **** Omissis **** contro **** Omissis **** avverso la Sentenza n. 2073/2021 della Corte di Appello di Firenze, depositata il 02/11/2021, con la quale è stato rigettato il ricorso.

Si tratta pertanto di Sentenza definitiva che stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

"a) l'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 cod.civ. ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico" (sez.2, n. 23404/2023, conf. Cass. nn. 12033/2011; 26263/2018).

b) La sopraelevazione di un fondo, mediante la messa in opera di un terrapieno artificiale, costituisce costruzione, sia o meno esso addossato al muro di confine (ex multis, in tal senso, Cass. nn. 16975/2023, 24473/2017, 11388/2013).

6. Con il secondo motivo viene denunciata la violazione dell'art. 872 cod.civ. addebitandosi alla Corte locale di avere errato a confermare la sentenza di primo grado, e, quindi, l'ordinanza cautelare con la quale era stato ordinato di arretrare il terrapieno, stante che la controparte non si era doluta della violazione dell'art. 873 od.civ., bensì di quella dell'art. 907 cod.civ. Poichè l'art.873, co.2, cod.civ. consente la rimessione in pristino solo allorquando si lamenti la violazione delle norme di cui alla sesta sezione del codice civile, mentre l'art. 907 cod.civ. è collocato all'interno della settima sezione, secondo la ricorrente non era consentito disporre condanna in forma specifica, implicante la rimessione in pristino.

6.1. Il motivo è infondato

Questa Corte ha da tempo chiarito che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione, e norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzione e non anche l'esercizio del diritto di veduta che ha natura giuridica e contenuto precettivo diverso. Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel nel pristino stato (Sez. 2, n. 11271, 2/11/1990, Rv. 469868).

Invero, si ha modo di leggere nel corpo della motivazione della sentenza il cui principio è stato sopra riportato che "Manifestatamente errata dal punto di vista giuridico è la tesi del ricorrente della illegittimità dell'ordine di demolizione in quanto la riduzione in pristino secondo l'art. 872 c.c. sarebbe limitata ai tali casi di violazione delle norme contenute nella sezione VI, cioè dagli articoli 873, 899 del cod.civ. o da questa richiamate.

Le norme contenute negli artt. 873 e segg. e 907 c.c. sono preordinate alla tutela di interessi diversi, essendo le prime dirette ad evitare la formazione di intercapedini, mentre la seconda è intesa a salvaguardare l'esercizio del diritto di vedute. Ciò comporta che la distinzione tra norme integrative del codice civile, la cui violazione attribuisce al danneggiato il diritto alla demolizione e le norme non integrative la cui violazione non attribuisce un tale diritto, riguarda soltanto la disciplina dettata per regolare la distanza fra le costruzioni e non anche l'esercizio del diritto di vedute che ha natura giuridica e contenuto precettivo diversi.

Pertanto ove quest'ultimo diritto venga violato, trattandosi di diritto reale assoluto, l'unico modo possibile di ripristinare la situazione legale è quello della rimessione nel pristino stato".

Non emergendo argomenti persuasivi di segno contrario deve darsi continuità al riportato principio, il quale, anche a distanza di oltre un trentennio, deve essere ribadito."

La domanda giudiziale e le Sentenze emesse nei vari gradi di giudizio non sono state trascritte, con la conseguenza che presumibilmente i soggetti che hanno acquistato dalla **** Omissis **** gli appartamenti ed i pertinenziali posti auto scoperti potrebbero non non essere a conoscenza dei contenuti della ordinanza di arretramento del terrapieno che oltre a pregiudicare la fruibilità di alcuni posti auto determina anche costi economici per la "rimessione nel pristino stato" conseguenti all'abbassamento del piazzale pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento.

Inoltre, ove i lavori necessari per il rispetto delle distanze siano tali da determinare la eliminazione di alcuni

postati per dare esecuzione alle Sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9 Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabile per nuove costruzioni, come nel caso di specie, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard, creando una situazione di difficile risoluzione tra ripristino della legalità delle distanze e rispetto delle dotazioni minime di servizio.

Lo scrivente segnala comunque che le problematiche sopra esposte riguardano direttamente uno dei due posti auto scoperti facenti parte del lotto n. 5 essendo collocato nella zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato"; inoltre potrebbero sussistere, a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto tenuto conto che la Società costruttrice è stata posta in liquidazione.

Stante l'incertezza dei costi effettivi da sostenere per la riduzione in pristino (ovvero per una "soluzione conveniente e veloce" così come prospettato dal legale di parte attrice) nonchè del criterio di ripartizione tra i proprietari dei posti auto collocati nella zona interessata dal rispetto delle vedute, ovvero tra tutti i condomini (e ciò ovviamente ove venga dimostrato che non possa provvederci economicamente la società costruttrice oggi in liquidazione), lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno tenere conto di tali problematiche, per quanto possibile, nella formulazione delle percentuali di deprezzamento applicate al valore di stima per giungere ai prezzi di vendita di ciascun lotto.

Pertanto ogni e qualsiasi onere economico e/o intervento da effettuare, resta ad esclusivo e totale carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni.

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.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico unito con il n. 59 è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette pertanto di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 5.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non

considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del deprezzamento per giungere al valore finale di stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

* Con nota a mezzo PEC in data 11/03/2026 inviata alla **** Omissis **** quale Amministratrice pro-tempore dei due fabbricati condominiali lo scrivente ha chiesto il rilascio di una certificazione e della documentazione attestante per ciascuna unità immobiliare (ovvero per ciascun lotto formato dallo scrivente):

- l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dell'anno 2024 e dell'anno 2025,
- il credito /debito complessivo nei confronti del condominio;
- eventuali lavori deliberati in corso di esecuzione ovvero ancora da eseguire ed il presumibile costo attribuito a ciascuna unità immobiliare (ovvero a ciascun lotto formato dallo scrivente);
- notizie in merito agli impianti condominiali esistenti e della esistenza delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (impianti ascensore, autoclave, pompe di sollevamento acque al piano interrato, etc);
- notizie in merito alle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese per la regolarizzazione di difformità edilizie riferite alle parti comuni dell'edificio e/o alle singole unità immobiliari
- copia del certificato di prevenzione incendi o SCIA antincendio per i posti auto coperti al piano interrato;
- copia del Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- copia dell'ultimo bilancio consuntivo e preventivo approvato.

* Con nota a mezzo PEC in data 23/03/2026 la Società *** ha trasmesso la seguente documentazione:

- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 15/19, sia per le spese ordinarie che per quelle straordinarie di manutenzione facciate (deliberate ma ancora da eseguire) unitamente al bilancio straordinario;
- situazione personale aggiornata per le unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale di Via Leopoldo 11;
- copia Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- copia ultimi bilanci consuntivi/preventivi approvati per entrambi i condomini

Comunichiamo, inoltre, che non siamo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle pratiche presentate al Comune di Ponte Buggianese (le stesse informazioni sono riscontrabili nella pratica di abitabilità).

Comunichiamo, infine, che non esiste per il condominio CPI.

* Con nota a mezzo PEC in data 13/04/2026 lo scrivente ha segnalato al geom. **** Omissis ****, amministratore della **** Omissis **** quanto segue:

"La documentazione trasmessa risulta irricevibile in quanto non rispetta i contenuti della certificazione richiesta finalizzata alla vendita giudiziaria delle unità immobiliari appartenenti alla Società Esecutata ****

Infatti la certificazione è stata richiesta per singole unità immobiliari e non già per gruppi di unità facenti parte di ciascun vano scala

* Inoltre nella richiesta sono indicati i subalterni catastali delle unità immobiliari pignorate, mentre nei documenti allegati sono menzionati i numeri di interno delle stesse, riferimenti questi che non consentono allo scrivente di poter stabilire a quali identificativi catastali si riferiscono e quindi poter rispondere ai quesiti formulati dal GE

Stante quanto sopra Ti chiedo cortesemente di predisporre ed inviare con la massima sollecitudine una certificazione attestante per ciascuna unità immobiliare con indicato l'identificativo catastale (ovvero gruppo di unità immobiliari costituenti i 5 lotti indicati nella mia richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 11.03.2026):

1 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2024 al 31/08/2025

2 - l'importo delle spese condominiali riferite alla gestione dal 01/09/2025 al 31/08/2026

3 - il debito nei confronti del condominio con specificato l'importo relativo ad eventuali spese straordinarie non ancora eseguite ancorché deliberate

Ti chiedo altresì di specificare se il pagamento delle quote condominiali avveniva solo da parte della Cooperativa ovvero in parte anche dai conduttori

Per consentire una migliore comprensione delle unità colpite dal pignoramento e dei lotti andati a formare dallo scrivente, Ti unisco un elaborato planimetrico sul quale le singole unità immobiliari ed i lotti andati a formare sono evidenziati con diverse colorazioni

Le specifiche di cui sopra sono indispensabili per poter indicare nella perizia quali sono le spese che competono all'aggiudicatario di ciascun lotto, in quanto il debito della Cooperativa deve essere suddiviso per singole unità immobiliari

Ti segnalo infine che per i due edifici è stato trasmesso il solo regolamento di condominio e non anche le tabelle millesimali richieste e che il Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse interrato del blocco D1 è scaduto in data 14 aprile 2014

Ti chiedo infine di comunicarmi se il condominio è a conoscenza e quindi ha affrontato le problematiche connesse con la causa che concerne il mancato rispetto di alcuni posti auto scoperti lato sud rispetto alle vedute dei confinanti, causa che si è conclusa con la Sentenza definitiva della Corte di Cassazione in danno della Cooperativa e quindi all'attualità dei Condomini interessati e/o dell'intero condominio, Sentenza che Ti unisco;

* Con nota a mezzo PEC in data 15/04/2026 lo scrivente ha trasmesso alla Società **** Omissis **** la documentazione relativa al Certificato di Prevenzione Incendi acquisita presso il Comando Provinciale dei VV.FF. di Pistoia ed al contenzioso civile relativo alle vedute dei confinanti.

* Con nota a mezzo PEC in data 24/04/2026 la Società **** Omissis **** ha trasmesso la seguente documentazione:

- Riepilogo spese condominiali a consuntivo gest. 2024/25 (dal 01/09/24 al 31/08/25) con evidenziate le spese per ogni subalterno e il totale di ogni lotto indicato;

- Riepilogo spese condominiali a preventivo gest. 2025/26 (dal 01/09/25 al 31/08/26) con evidenziate le spese per ogni subalterno.

- Tabelle millesimali di entrambi i fabbricati Il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad € 16.115,50* (salvo conguaglio).

Per quanto riguarda il pagamento delle quote condominiali, per il cond. Leopoldo 15/19 ha sempre provveduto la *** (sia per le spese di proprietà che per quelle degli inquilini);

Per il cond. ***ferranteo 11, *** ha sempre provveduto al pagamento delle quote di proprietà e di inquilini per il sub. 27; per il sub. 24 la Cooperativa provvedeva solo al versamento delle quote di proprietà in quanto il conduttore provvedeva al pagamento di quelle di sua competenza.

* Rilevato che le notizie e documentazioni fornite non erano state ritenute esaustive e conformi alle indicazioni precedentemente fornite dall'Amministratore del Condominio, lo scrivente, telefonicamente ha chiesto il rilascio di ulteriori elementi e dettagli specie con riferimento ai lavori straordinari programmati e non ancora eseguiti.

* Con nota a mezzo PEC in data 05/05/2026 l'Amministratore del condominio ha trasmesso i verbali dell'assemblea ordinaria del giorno 10/02/202 e dell'assemblea straordinaria del giorno 21/04/2026 e nel contempo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento al colloquio telefonico intercorso in data 04/05/2026, con la presente precisiamo quanto segue:

- I lavori straordinari alle facciate non verranno più eseguiti in forza di delibera assembleare del 21.04.2026 che ha revocato la delibera del 11/03/2025;
- Con la revoca della suddetta delibera, pertanto, non sono più dovuti i versamenti delle quote straordinari indicate nella nostra del 23/03/2026;
- Rimangono da versare i saldi relativi alla gestione ordinaria 2024/2025 e le rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Specificato quanto sopra, andiamo ad elencare le quote spettanti a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26:

LOTTO 1

Saldo gest. 24/25	€ 975,54
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.077,07

TOTALE € 2.052,61

LOTTO 2

Saldo gest. 24/25	€ 1.572,75
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.908,59

TOTALE € 3.481,34

LOTTO 3

Saldo gest. 24/25	€ 2.349,56
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.923,05

TOTALE € 4.272,61

LOTTO 4

Saldo gest. 24/25	€ 1.126,74
Prevent. Gest. 25/26	€ 1.136,13

TOTALE € 2.262,87

LOTTO 5

Saldo gest. 24/25	€ 1.940,43
-------------------	------------

Prevent. Gest. 25/26	€ 2.105,64
----------------------	------------

TOTALE € 4.046,07

PER COMPLESSIVI € 16.115,50

* Con riferimento alle ruote relative a ciascun lotto riguardanti il saldo 24/25 e le rate 25/26 lo scrivente precisa che dagli importi sopra indicati dovranno essere portate in detrazione le somme che verranno versate dai locatari riferite alle rate preventivate per la gestione ordinaria del 2025/2026.

Segnala infine che con atto di pignoramento presso terzi il *** nc. 15/19 nella persona del legale rappresentante pro-tempore **** Omissis **** creditore nei confronti della **** Omissis **** sulla base di un Decreto Ingiuntivo e atto di precetto della somma di Euro 13.825,02 rimasto infruttuoso, ha pignorato gli oneri condominiali mensili di Euro 100,00 precedentemente corrisposti alla locatrice sia da parte della locataria signora **** Omissis **** che da parte dei signori **** Omissis ****

Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 le corrispondenze intercorse con l'amministratore del condominio e la documentazione e notizie fornite dal quest'ultimo relative a tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte ed un terrazzo sul lato nord; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, in angolo sud-ovest del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione della sfavorevole collocazione e dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 760, Sub. 7, Categoria A2 - Fig. 6, Part. 760, Sub. 72, Categoria C6 - Fig. 6, Part. 760, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 111.500,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione corredato da due posti auto, facente parte di un complesso condominiale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Ponte Buggianese di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Ponte Buggianese nc. 83 (angolo via Isonzo), internamente composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 05/07/2024 rep. 3045 racc. 2501 trascritto a Pescia l' 11/07//2024 al n. 2697 del Registro Particolare: Euro 79.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 86,00;

- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo, angolo sud-ovest del fabbricato sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 19 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi sui lati sud ed ovest, corredato da un posto auto coperto e da un posto auto scoperto.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Monica Paggi in data 29/12/2025 rep. 10721 racc. 7323, trascritto a Pescia il 30/12/2025 al n. 5167 del Registro Particolare: Euro 108.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 83,70;

- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 1 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 111.500,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 67 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,

- con il n. 68 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,

- con il n. 69 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 70 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto	86,50 mq	1.289,02 €/mq	€ 111.500,00	100,00%	€ 111.500,00
Valore di stima:					€ 111.500,00

Valore di stima: € 111.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.350,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed eventualmente anche edilizia;
- alle problematiche connesse con l'esistenza del contenzioso civile per violazioni edilizie in materia di costruzioni rispetto alle distanze dalle vedute esistenti situate a sud del lotto urbano;
- ai costi per spese ed oneri condominiali non pagati dalla società esecutata per il periodo previsto dalla legge afferenti le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 1.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato ovest del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno con cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte e due terrazze, una delle quali sul lato ovest e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo locale ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 19, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere

utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 85, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 50, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 98.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione corredato da due posti auto, facente parte di un complesso condominiale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Ponte Buggianese di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato in Comune di Ponte Buggianese via Pietro Leopoldo nc. 15 composto da ingresso - tinello, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazza; oltre posto auto coperto e scannafosso adibito a cantina, posti al piano seminterrato.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 21/03/2023 rep. 233428 racc. 61536 trascritto a Pescia il 22/03/2023 al n. 1085 del Registro Particolare: Euro 95.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 83,50;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato est del fabbricato condominiale sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Isonzo nc. 1 (angolo via Bramalegno) raggiungibile a mezzo di scale esterne a comune con l'unità immobiliare contigua composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, oltre a due balconi di cui uno sul lato nord e l'altro sul alto

sud.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 05/07/2024 rep. 3045 racc. 2501, trascritto a Pescia l'11/07/2024 al n. 2696 del Registro Particolare: Euro 65.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 60,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 2 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 98.000,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 71 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,
- con il n. 72 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,
- con il n. 69 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 73 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto	86,10 mq	1.138,22 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
				Valore di stima:	€ 98.000,00

Valore di stima: € 98.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 12% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (ivi compresa la presenza di muffe all'interno dei locali);
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed eventualmente anche edilizia;
- alle problematiche connesse con l'esistenza del contenzioso civile per violazioni edilizie in materia di costruzioni rispetto alle distanze dalle vedute esistenti situate a sud del lotto urbano;
- ai costi per spese ed oneri condominiali non pagati dalla società esecutata per il periodo previsto dalla legge afferenti le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 2.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato est del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 15 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte, soffitta e due terrazze, una delle quali sul lato est e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile. In considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 18, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 77,

Categoria C6 - Fig. 6, Part. 760, Sub. 43, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 97.500,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione corredato da due posti auto, facente parte di un complesso condominiale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati,

procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Ponte Buggianese di seguito riportati:

*** comparabile n. 1:**

appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato in Comune di Ponte Buggianese via Pietro Leopoldo nc. 15 composto da ingresso - tinello, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazza; oltre posto auto coperto e scannafosso adibito a cantina, posti al piano seminterrato.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 21/03/2023 rep. 233428 racc. 61536 trascritto a Pescia il 22/03/2023 al n. 1085 del Registro Particolare: Euro 95.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 83,50;
- stato di conservazione: normale

*** comparabile n. 2:**

appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato est del fabbricato condominiale sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Isonzo nc. 1 (angolo via Bramalegno) raggiungibile a mezzo di scale esterne a comune con l'unità immobiliare contigua composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, oltre a due balconi di cui uno sul lato nord e l'altro sul lato sud.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 05/07/2024 rep. 3045 racc. 2501, trascritto a Pescia l'11/07/2024 al n. 2696 del Registro Particolare: Euro 65.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 60,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 3 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 97.500,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 71 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,
- con il n. 72 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,
- con il n. 69 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi

nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 74 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto	85,60 mq	1.139,02 €/mq	€ 97.500,00	100,00%	€ 97.500,00
Valore di stima:					€ 97.500,00

Valore di stima: € 97.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	18,00	%

Valore finale di stima: € 79.950,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 18% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed eventualmente anche edilizia;
- alle problematiche connesse con l'esistenza del contenzioso civile per violazioni edilizie in materia di costruzioni rispetto alle distanze dalle vedute esistenti situate a sud del lotto urbano, violazioni che riguardano direttamente anche il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 3;
- ai costi per spese ed oneri condominiali non pagati dalla società eseguita per il periodo previsto dalla legge afferenti le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, doccia-w.c., disimpegno notte e due terrazze rispettivamente a nord e ad ovest; b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 83, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 51, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 52, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 111.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di

mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione corredato da tre posti auto, facente parte di un complesso condominiale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Ponte Buggianese di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo dell'edificio D2 situato in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc.11, composto soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, guardaroba, bagno e camera oltre due terrazzi e due posti auto scoperti al piano terreno.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 17/05/2023 rep. 1746 racc. 1452 trascritto a Pescia il 19/05/2023 al n. 1915 del Registro Particolare: Euro 85.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 75,20;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale situato in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pescia Vecchia nc. 4/a, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e due terrazzi e con annessi posto auto e posto moto al piano terreno.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò di Montecatini Terme in data 02/07/2024 rep. 23701 racc. 16949, trascritto a Pescia il 04/07/2024 al n. 2590 del Registro Particolare: Euro 109.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 71,30;
- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 4 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 111.000,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 75 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,
- con il n. 76 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,
- con il n. 69 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 77 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto	87,20 mq	1.272,94 €/mq	€ 111.000,00	100,00%	€ 111.000,00
Valore di stima:					€ 111.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 94.350,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (ivi compresa la presenza di muffe all'interno dei locali);
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed eventualmente anche edilizia;
- alle problematiche connesse con l'esistenza del contenzioso civile per violazioni edilizie in materia di costruzioni rispetto alle distanze dalle vedute esistenti situate a sud del lotto urbano;
- ai costi per spese ed oneri condominiali non pagati dalla società esecutata per il periodo previsto dalla legge afferenti le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 4.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione occupante l'intero piano secondo "sottotetto" del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale guardaroba, bagno, doccia - w.c., ripostiglio con retrostante soffitta e tre terrazze con esposizione a est, sud e ovest; b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 17, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella

Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 81, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 45, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 146.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione corredato da tre posti auto, facente parte di un complesso condominiale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal

cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Ponte Buggianese di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato ovest del fabbricato plurifamiliare in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Isonzo, raggiungibile a mezzo di scale esterne a comune con l'unità immobiliare contigua, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno ed un ampio balcone e soprastante sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile interna;

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 05/07/2024 rep. 3045 racc. 2501 trascritto a Pescia l'11/07/2024 al n. 2696 del Registro Particolare: Euro 135.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 105,00;

- stato di conservazione: buono

* comparabile n. 2:

appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza ubicato in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Petrarca nc. 6 composto da ingresso-soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, due camere, bagno e w.c., corredato da autorimessa e locale di sgombero dotato di piccolo resede esclusivo.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio R. Lenzi in data 27/03/2025 rep. 87205 racc. 51468, trascritto a Pescia il 09/04/2025 al n. 1391 del Registro Particolare: Euro 144.150,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 132;

- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 5 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 146.000,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 78 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,
- con il n. 79 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,
- con il n. 69 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 80 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto	110,75 mq	1.318,28 €/mq	€ 146.000,00	100,00%	€ 146.000,00
Valore di stima:					€ 146.000,00

Valore di stima: € 146.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 124.100,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed eventualmente anche edilizia;
- alle problematiche connesse con l'esistenza del contenzioso civile per violazioni edilizie in materia di costruzioni rispetto alle distanze dalle vedute esistenti situate a sud del lotto urbano, violazioni che riguardano direttamente anche uno dei due posti auto scoperti facenti parte del lotto n. 5;

- ai costi per spese ed oneri condominiali non pagati dalla società esecutata per il periodo previsto dalla legge afferenti le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 5

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

* Previ accordi con ISVEG risultanti dalla documentazione scambiata a mezzo mail/PEC (unita con il n. 81) lo scrivente con nota a mezzo PEC n data 26/02/2026 (unita con il n. 82) ha comunicato alla Società esecutata, al liquidatore, al legale rappresentante della stessa, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali;

* le operazioni peritali si sono svolte regolarmente nella data programmata (20/03/2026) come rilevabile dai verbali di ISVEG srl depositati in PCT ed in data 27/03/2026 per il completamento delle misurazioni come può rilevarsi dal verbale unito con il n. 83;

* con nota trasmessa a mezzo PEC in data 13/05/2026 (unita con il n. 84) lo scrivente ha trasmesso alla Società esecutata, al liquidatore, al legale rappresentante della stessa, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG la perizia che precede segnalando loro che potranno depositare in PCT note critiche ed osservazioni alla relazione peritale son a 15 giorni prima dell'udienza purchè sia stato provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche allo scrivente.

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 13/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e dislocazione di tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia ai vari piani, ivi comprese le aree pertinenziali esterne al piano terreno con la suddivisione in posti auto scoperti e la posizione delle vedute oggetto del contenzioso civile descritto al capitolo "regolarità edilizia"
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle parti comuni
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 1

- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione catastale riferita alle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura camerale storica della Società eseguita
- ✓ N° 7 Altri allegati - elaborato planimetrico con elenco subalterni depositato in Catasto il giorno 12/01/2007, unitamente alle visure storiche dei beni comuni non censibili e dei beni comuni censibili
- ✓ N° 8 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 734 del 04/03/2003
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 1685 del 17/05/2004
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate di Prato con nota a mezzo PEC del giorno 09/03/2026
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. Part. 787 del 02/04/1980 relativa alla successione in morte del signor **** apertasi in data 29/07/1978
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Laura Biagioli di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003 racc. 342, registrato a Prato il 14/05/2004 al n. 3089 serie 1T
- ✓ N° 13 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007
- ✓ N° 14 Altri allegati - nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 716/2025
- ✓ N° 16 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026
- ✓ N° 17 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 7 del foglio di mappa n. 6)
- ✓ N° 18 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 72 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 19 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 30 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 20 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della Società Cooperativa ***con le varie denominazioni presenti negli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari
- ✓ N° 21 Altri allegati - Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ponte Buggianese
- ✓ N° 22 Altri allegati - atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 relativo a piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese
- ✓ N° 23 Altri allegati - atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità
- ✓ N° 24 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 del responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese,
- ✓ N° 25 Altri allegati - istanza a mezzo PEC in data 24/02/2026 acquisita al n. 2571 di protocollo del Comune di Ponte Buggianese per richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi con estrazione di copie delle pratiche edilizie

- ✓ N° 26 Altri allegati - risposta a mezzo PEC in data 25/02/2026 del Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch. **** con cui ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate alla ***, elenco sul quale non compare la pratica relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373
- ✓ N° 27 Altri allegati - istanza a mezzo PEC del 02/03/2026 indirizzata al Sindaco del Comune di Ponte Buggianese ed al Responsabile dell'Area 3
- ✓ N° 28 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 09/03/2026 e successiva PEC del giorno 16/04/2026 (a rettifica del numero di protocollo dello stato finale) del responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, con le quali l'arch. *** ha trasmesso l'Attestazione in merito alla istanza prot. 2833 del 03/03/2026, riferita alla richiesta di accesso agli atti prot. 2571 del 24/02/2026
- ✓ N° 29 Altri allegati - copia della C.E. n. 12/2004
- ✓ N° 30 Altri allegati - copia della Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 redatto dal tecnico abilitato arch. ***
- ✓ N° 31 Altri allegati - documentazione più significativa relativa alla pratica strutturale progetto n. 24844 del 22/07/2004
- ✓ N° 32 Altri allegati - Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014
- ✓ N° 33 Altri allegati - documentazione fornita dall'avv. *** relativa alla Causa Civile di 1° grado n. 28/2007, unitamente alle corrispondenze intercorse con la stessa ed al parere espresso dall'avv. *** in data 06/05/2026
- ✓ N° 34 Altri allegati - Sentenza n. 2073/2021 pubblicata il 02/11/2021 R.G. n. 2727/2016 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte di Appello di Firenze
- ✓ N° 35 Altri allegati - Sentenza n. 12717/2022 Registro Generale, n. 3931/2023 numero sezionale; n. 8283/2024 numero raccolta generale, pubblicata il 27/03/2024 emessa dalla seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione
- ✓ N° 36 Altri allegati - corrispondenze intercorse con l'amministratore del condominio e le documentazioni e notizie fornite da quest'ultimo relative a tutte quante le unità immobiliari oggetto di perizia
- ✓ N° 37 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 2
- ✓ N° 38 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 2
- ✓ N° 39 Altri allegati - documentazione catastale riferita alle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 2
- ✓ N° 40 Altri allegati - contratto di locazione del 26/01/2015, certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia della locataria (lotto n. 2), rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 41 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 9 del foglio di mappa n. 6);

- ✓ N° 42 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 85 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 43 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 50 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 44 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 3
- ✓ N° 45 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 3
- ✓ N° 46 Altri allegati - documentazione catastale riferita alle tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 3
- ✓ N° 47 Altri allegati - contratto di locazione del 29/03/2018, il certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia della locataria (lotto n. 3), rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 48 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 18 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 49 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 77 del foglio di mappa n. 6)
- ✓ N° 50 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 43 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 51 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 4
- ✓ N° 52 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 4
- ✓ N° 53 Altri allegati - documentazione catastale riferita alle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 4
- ✓ N° 54 Altri allegati - contratto di locazione del 17/11/2010, il certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia del locatario (lotto n. 4), rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
- ✓ N° 55 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 24 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 56 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 83 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 57 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 51 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 58 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 52 del foglio di mappa n. 6)

- ✓ N° 59 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza del quartiere di abitazione e dei posti auto costituenti il lotto n. 5
- ✓ N° 60 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 5
- ✓ N° 61 Altri allegati - documentazione catastale riferita alle quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 5
- ✓ N° 62 Altri allegati - contratto di locazione del 22/12/2021, il certificato contestuale di residenza e lo stato di famiglia dei locatari (lotto n. 5), rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese in data 23/04/2026 e le interrogazioni presso la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 63 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del quartiere di abitazione (mappale n. 760 sub. 27 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 64 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto coperto (mappale n. 760 sub. 81 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 65 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 44 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 66 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto (mappale n. 760 sub. 45 del foglio di mappa n. 6);
- ✓ N° 67 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 - lotto 1
- ✓ N° 68 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 - lotto 1
- ✓ N° 69 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- ✓ N° 70 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 1
- ✓ N° 71 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 - lotti 2 e 3
- ✓ N° 72 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 - lotti 2 e 3
- ✓ N° 73 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 2
- ✓ N° 74 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti il lotto n. 3
- ✓ N° 75 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 - lotto 4
- ✓ N° 76 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 - lotto 4

- ✓ N° 77 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 4
- ✓ N° 78 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 - lotto 5
- ✓ N° 79 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 - lotto 5
- ✓ N° 80 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 5
- ✓ N° 81 Altri allegati - documentazione scambiata a mezzo mail/PEC con ISVEG SRL
- ✓ N° 82 Altri allegati - nota a mezzo PEC del 26/02/2026 per trasmissione alla Società eseguita, al liquidatore, al legale rappresentante della stessa, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali
- ✓ N° 83 Altri allegati - verbale accertamento sopralluogo del giorno 27/03/2026
- ✓ N° 84 Altri allegati - nota trasmessa a mezzo PEC in data 13/05/2026 per invio della perizia alla Società eseguita, al liquidatore, al legale rappresentante della stessa, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte ed un terrazzo sul lato nord; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, in angolo sud-ovest del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione della sfavorevole collocazione e dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 72, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 30, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

Prezzo base d'asta: € 100.350,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato ovest del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno con cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte e due terrazze, una delle quali sul lato ovest e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo locale ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 19, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 85, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 50, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

Prezzo base d'asta: € 86.240,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato est del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 15 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte, soffitta e due terrazze, una delle quali sul lato est e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile. In considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscano nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 18, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 77, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 43, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

Prezzo base d'asta: € 79.950,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, doccia-w.c., disimpegno notte e due terrazze rispettivamente a nord e ad ovest; b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 83, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 51, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 52, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

Prezzo base d'asta: € 94.350,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione occupante l'intero piano

secondo "sottotetto" del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale guardaroba, bagno, doccia - w.c., ripostiglio con retrostante soffitta e tre terrazze con esposizione a est, sud e ovest; b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 17, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 81, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 45, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato possibile rilevare che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita con il n. 21.

Prezzo base d'asta: € 124.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.350,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 1°, corredato da due posti auto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 72, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	86,50 mq
Stato conservativo:	Le tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 si presentano in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte ed un terrazzo sul lato nord; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, in angolo sud-ovest del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione della sfavorevole collocazione e dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscano nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.240,00

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 19, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 85, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	86,10 mq
Stato conservativo:	Le due unità immobiliari destinate a posti auto facenti parte del lotto n. 2 si presentano in normali condizioni di conservazione; viceversa i locali costituenti il quartiere di abitazione presentano la formazione di muffe in special modo in corrispondenza dell'attaccatura tra le pareti ed il solaio di copertura inclinato causate, in parte da "infiltrazioni di acqua piovana" attraverso le fessurazioni negli intonaci delle facciate esterne formatesi nel corso degli anni a causa di assestamenti strutturali dell'edificio, in parte da "condensa" a causa di isolamento termico incompleto che crea "ponti termici" nonché della scarsa ventilazione dei locali.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato ovest del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno con cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte e due terrazze, una delle quali sul lato ovest e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo locale ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 19, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.950,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 15, 51019, piano 2°, corredato da due posti auto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 18, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 77, Categoria C6	Superficie	85,60 mq

	- Fg. 6, Part. 760, Sub. 43, Categoria C6
Stato conservativo:	Le tre unità immobiliari costituenti il lotto n. 3 si presentano in buone condizioni di conservazione.
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato est del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 15 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte, soffitta e due terrazze, una delle quali sul lato est e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore; b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile. In considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli. Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.350,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 1°, corredato da tre posti auto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 83, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 51, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 52, Categoria C6	Superficie	87,20 mq
Stato conservativo:	Le tre unità immobiliari destinate a posti auto facenti parte del lotto n. 4 si presentano in normali condizioni di conservazione; viceversa i locali costituenti il quartiere di abitazione si presentano in non buone condizioni di conservazione a causa della presenza di muffe sia in parete che a soffitto dovute "a condensa" a causa dell'isolamento termico incompleto che crea "ponti termici" ma soprattutto, nel caso di specie, alla scarsa ventilazione dei locali.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19		

	angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, doccia-w.c., disimpegno notte e due terrazze rispettivamente a nord e ad ovest; b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.100,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Pietro Leopoldo nc. 11, 51019, piano 2°, corredato da tre posti auto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 760, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 81, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 760, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	110,75 mq
Stato conservativo:	Le quattro unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 si presentano in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi e precisamente: a) appartamento ad uso civile abitazione occupante l'intero piano secondo "sottotetto" del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale guardaroba, bagno, doccia - w.c., ripostiglio con retrostante soffitta e tre terrazze con esposizione a est, sud e ovest; b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 17, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato; c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno		

	essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni. Le quattro unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; le stesse dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dal frazionamento del fabbricato in condominio e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il complesso immobiliare edificato in epoca recente (anni 2005/2007) è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino. Il territorio comunale si sviluppa nella Valdinievole meridionale e comprende, nella sua parte sud-orientale, gran parte della zona umida del Padule di Fucecchio con presenza di vari corsi d'acqua (come la Pescia di Pescia che attraversa anche il capoluogo) che confluiscono nella palude. Si tratta pertanto di un territorio completamente pianeggiante con altitudine variabile dai 16 ai 24 metri su livello del mare e come tale soggetto a rischio idraulico e idrogeologico. Le aree agricole presentano colture cerealicole e vivaistiche. La zona risulta discretamente collegata attraverso le viabilità extraurbane; la stazione ferroviaria di riferimento è quella di Montecatini Terme; il casello autostradale più vicino è quello di Chiesina Uzzanese posto sull'autostrada A11 Firenze-Mare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 19, 51019, PIANO 1°, CORREDATO DA DUE POSTI AUTO

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569

Iscritto a Pescia il 19/12/2024

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: € ***

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ***

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 1 (mappale n. 760 sub. 7) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 4 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: € ***

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ***

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 1 (mappale n. 760 sub. 7) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 4 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in

rinnovazione Reg Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno anzichè quella corretta del giorno .

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**
Trascritto a Pescia il 30/01/2026
Reg. gen. 491 - Reg. part. 355
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 19, 51019, PIANO 2°, CORREDATO DA DUE POSTI AUTO

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**
derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569
Iscritto a Pescia il 19/12/2024
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129
Quota: 1/1
Importo: € **
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € +++
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: notaio Biagioli Laura
Data: 23/12/2024
N° repertorio: 1564
N° raccolta: 569
Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 2 (mappale n. 760 sub. 9) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dala quota di mutuo n. 6 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**
derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569
Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: € ***

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € +

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 2 (mappale n. 760 sub. 9) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 6 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg. Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno anziché quella corretta del giorno .

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 15, 51019, PIANO 2°, CORREDATO DA DUE POSTI AUTO

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569

Iscritto a Pescia il 19/12/2024

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 3 (mappale n. 760 sub. 18) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 12 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 3 (mappale n. 760 sub. 18) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 12 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno anziché quella corretta del giorno

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 11, 51019, PIANO 1°, CORREDATO DA TRE POSTI AUTO

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569

Iscritto a Pescia il 19/12/2024

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 4 (mappale n. 760 sub. 24) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 15 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 4 (mappale n. 760 sub. 24) si precisa

che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 15 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno anzichè quella corretta del giorno .

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA PIETRO LEOPOLDO NC. 11, 51019, PIANO 2°, CORREDATO DA TRE POSTI AUTO

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep.1564/569

Iscritto a Pescia il 19/12/2024

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: notaio Biagioli Laura

Data: 23/12/2024

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 5 (mappale n. 760 sub. 27) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 18 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00. La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg Part. 1129/2024 viene unita con il n. 14

• **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

derivante da atto pubblico notaio Biagioli Laura di Prato del 23/12/2004 rep. 1564/569

Iscritto a Pescia il 14/07/2025

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 716

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: atto notaio Biagioli Laura di Prato

Data: 23/12/2004

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 569

Note: L'ipoteca in rinnovazione colpisce, relativamente agli immobili pignorati, esclusivamente i quartieri di abitazione (mappali n. 760 sub. 7 - 9 - 18 - 24 - 27) oltre ad immobili di proprietà di terzi. Relativamente al quartiere di abitazione facente parte del lotto n. 5 (mappale n. 760 sub. 27) si precisa che lo stesso, sulla base della domanda di annotazione Reg. Gen. 4354 e Reg. part. 838 del 23/06/2007 (unita con il n. 13) riferita alla Iscrizione Reg. Part. 5 del 05/1/2005, è gravato dalla quota di mutuo n. 18 di Euro 000.000,00 con quota di Iscrizione ipotecaria di Euro 000.000,00 La nota di Iscrizione in rinnovazione Reg. Part. 716/2025 viene unita con il n. 15. Si precisa che la nota di Iscrizione Reg. Part. 716 del 14/07/2025 è stata depositata a correzione della nota di rinnovazione Reg. Part. 1129 del 19/12/2024 nella quale per mero errore materiale era stata inserita la data di nascita errata di un soggetto debitore estraneo alla presente perizia e precisamente la data di nascita della signora **** Omissis ****, indicata nel giorno anzichè quella corretta del giorno .

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 13/01/2026 rep. 9/2026**

Trascritto a Pescia il 30/01/2026

Reg. gen. 491 - Reg. part. 355

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento immobili, con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 355 del 30/01/2026 vengono uniti con il n. 16