

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 117.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 27/09/2025, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Golfo, 8

DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato costituita da un negozio (anche se attualmente solo al Catasto è classificato come magazzino), composto da un ampio locale con servizio igienico al piano terra ed un locale-soppalco al piano primo, con unico accesso da via Golfo, 8 loc. Anchione attraverso un resede rappresentato al Catasto Fabbricati da Fg. 14 p. 280 sub. 2, a comune con il mappale Fg. 14 p.280 sub. 5.

L'immobile si trova nella frazione di Anchione dove sono presenti alcuni servizi; a circa 2,8 km si trova il centro del paese del comune di Ponte Buggianese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che nel proseguo della presente perizia l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati al Fg. 14 p. 280 sub. 7 categ. C/2 verrà denominato Negozio (e non Magazzino) perché a livello di titoli edilizi-urbanistici resta classificato con destinazione d'uso commerciale, ovvero Negozio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Golfo, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Fabbricato al cui interno si trova il Negozio oggetto della procedura confina con beni **** Omissis ****, beni **** Omissis **** e **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, via del Golfo, salvo se altri.

Il negozio nello specifico confina con beni **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale Negozio	93,58 mq	109,27 mq	1	109,27 mq	2,70 m	PT
Soppalco praticabile	23,89 mq	27,46 mq	0,5	13,73 mq	2,65 m	1P
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in Allegato 3 la Visura catastale Storica per Immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	280	7		C2	5	122 mq	123 mq	315,04 €	PT-1	
	14	280	2		EU						

Corrispondenza catastale

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 29-10-2025 e l'ultima planimetria catastale prot. n.PT0075911 del 19/12/2017 depositata nel Catasto Fabbricati è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad eccezione dei seguenti aspetti:

- nella scala che dal piano terra porta al soppalco, la prima rampa di scale, partendo dal PT è composta nella realtà da n.3 gradini e non da n.2 gradini come riportato nella planimetria catastale;

- nella realtà è presente nel negozio un'appendice di larghezza 100cm al soppalco esistente che corre lungo la parete perimetrale del prospetto est fino a sopra la porta di ingresso al negozio stesso, tale porzione di soppalco non è riportata nell'ultima planimetria catastale;

- nella realtà la chiusura della porta di servizio del negozio (sul prospetto nord) è stata effettuata con muratura in laterizio di forato di spessore circa 15cm e non di spessore 30cm come riportato nell'ultima planimetria catastale.

Tali modeste difformità possono essere sanate con la presentazione di nuova planimetria catastale al costo di circa 800,00 euro c.iva per spese tecniche, tasse ed oneri.

Si sottolinea la VARIAZIONE CATASTALE DELLA DESTINAZIONE del 18/12/2017 Pratica n. PT0075911 in atti dal 19/12/2017 DA NEGOZIO A MAGAZZINO (n. 25145.1/2017), passando dalla particella Fg.14 p. 280 sub. 6 categoria C/1 (Negozio) alla particella Fg.14 p. 280 sub. 7 categoria C/2 (Magazzino).

NOTA: A livello urbanistico/edilizio tale variazione NON risulta essere stata effettuata, mantenendo la destinazione d'uso Negozio.

NOTA: La particella FG.14 p.280 sub.2, Bene Comune non censibile, (Corte) risulta a comune con la particella FG.14 p.280 sub. 7 (Magazzino) e con la particella FG.14 p.280 sub. 5 (non oggetto della presente procedura esecutiva).

PRECISAZIONI

In seguito ad un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Pistoia, Ufficio Territoriale di Pistoia, sull'immobile oggetto della presente esecuzione, ovvero sul Negozio, NON risultano contratti di locazione registrati.

(vedere Allegato 8).

PATTI

Si riportano in Allegato 7 i certificati di residenza e stato di famiglia del debitore.

STATO CONSERVATIVO

Il Negozio, considerando che la realizzazione del fabbricato risale ai primi anni '80, risulta in buono stato di manutenzione anche tenendo presente la buona qualità dei materiali impiegati all'epoca della sua costruzione.

PARTI COMUNI

Si riporta nuovamente la seguente nota: La particella FG.14 p.280 sub.2, Bene Comune non censibile, (Corte) risulta a comune con la particella FG.14 p.280 sub. 7 (Magazzino) e con la particella FG.14 p.280 sub. 5 (non oggetto della presente procedura esecutiva).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili oggetto della presente procedura verranno trasferiti con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, al cui interno si trova il Negozio oggetto di procedura esecutiva, risulta realizzato con struttura portante in muratura di blocchi in laterizio con elementi in c.a., solai di interpiano e di copertura in latero cemento. Il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio.

I locali del negozio sia esternamente che internamente risultano intonacati con intonaco civile, l'intradosso del solaio di copertura nel soppalco è rivestito con perlinatura in legno.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno.

Il pavimento sia a piano terra che sul soppalco oltre che le scale interne sono rivestite in piastrelle di cotto stile toscano.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-idraulico con radiatori in ghisa con caldaia a gas posta nel bagno (impianto termo-singolo). Tutti gli impianti, realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato nei primi anni '80, sono posti sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 29-10-2025, risulta LIBERO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2003 al 22/09/2010	**** Omissis ****	DENUCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	28/04/2004	46	178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCIA	10/09/2004	5431	3319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2010 al 19/12/2013	**** Omissis ****	DENUCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	04/02/2011	68	9990/11
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCIA	15/03/2011	1136	674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2013	**** Omissis ****				
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO REGNI	20/12/2013	215685	48250
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCIA	20/01/2014	229	191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Successivo alla Denuncia di SUCCESSIONE presentata all'Ufficio del Registro di Pescia in data 04/02/2011 al numero 68 volume 9990/11, Trascritta alla Conservatoria di Pescia in data 15/03/2011 al n. 674 di registro particolare, viene stipulato Atto notarile di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' dal Notaio Marco Regni di Pistoia in data 27/12/2011 repertorio 212096/45628 trascritto alla Conservatoria di Pescia il 25/01/2012 al n. 269 di registro particolare, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** accettavano tacitamente l'eredità del defunto **** Omissis **** RELATIVAMENTE AD ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA.

Nota: Pertanto si segnala che per il Negozio (magazzino) rif. Catasto Fabbricati Fg.14 p. 280 sub.7 risulta trascritta la denuncia di Successione NON corredata tuttavia dalla trascrizione di atti di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità di **** Omissis ****.

Successivo alla Denuncia di SUCCESSIONE presentata all'Ufficio del Registro di Pescia in data 28/04/2004 al numero 46 volume 178, Trascritta alla Conservatoria di Pescia in data 10/09/2004 al n. 3319 di registro particolare, viene stipulato Atto notarile di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' dal Notaio Marco Regni di Pistoia in data 20/12/2013 repertorio 215685/48250 trascritto alla Conservatoria di Pescia il 20/01/2014 al n. 190 di registro particolare, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** accettavano tacitamente l'eredità della defunta **** Omissis **** relativamente alla quota di 2/3 su vari beni immobiliari tra i quali il Negozio rappresentato al Catasto Fabbricati Fg.14 p. 280 sub. 6, Categ. C/1 (Successivamente con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE catastale del 18/12/2017 diviene Fg.14 p. 280 sub. 7, Categ. C/2).

Si riportano le Note di trascrizione delle Denunce di Successione e le Note di trascrizione di Atti di Accettazione Tacita dell'eredità in Allegato 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 29/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 29/11/2012
Reg. gen. 4698 - Reg. part. 692
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Percentuale interessi: 5,422 %
Rogante: NOTAIO DONNINI GIOVANNI FRANCESCO MARIA
Data: 26/11/2012
N° repertorio: 31398
N° raccolta: 7439
Note: Ipoteca iscritta sul bene immobiliare rif. catasto Fabbricati Fg. 14, p. 280 sub. 6, categ. C/1, Negozio
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 23/09/2019
Reg. gen. 4540 - Reg. part. 750
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.618,41
Spese: € 18.381,59
Interessi: € 10.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 16/09/2019
N° repertorio: 2546

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNOREMANTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 08/01/2025
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 3162
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si riporta inoltre la seguente TRASCRIZIONE:

Articolo 859 del 01-04-1981 - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto autenticato nelle firme da notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme in data 26-03-1981 repertorio 4027, registrato a Pescia il 27-03-1981 al n.1382 volume 224.

Premesso che Fanucci Marisa è proprietaria di un immobile in Comune di Ponte Buggianese via Golfo censito al NCT in foglio 14 mappali 280 e 333, confinante a sud con terreno di proprietà Pacini Graziano e Attilio e sugli altri lati con Meucci, Pacini, via Golf; che Pacini Graziano e Pacini Attilio sono proprietari di terreno in Comune di Ponte Buggianese censito al NCT in foglio 14 dai mappali 281 e 332 confinati da Fanucci, Pagni Quinto, via del Golfo. Tutto ciò premesso la signora Fanucci Marisa concede ai signori Pacini Graziano e Pacini Attilio che accettano per loro e loro aventi causa di poter edificare sul loro terreno in Ponte Buggianese a distanza inferiore a metri lineari tre dal confine con la proprietà Fanucci e comunque rispettando la distanza minima di metri sei tra gli edifici.

nota: Dalla visura catastale Storica per immobile del Negozio FG. 14 p. 280 sub. 7 si evince tra i "Mappali Terreni Correlati" il Mappale di terreno Foglio 14 - Particella 280.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato al cui interno si trova il Negozio oggetto di esecuzione immobiliare, secondo il Piano Operativo Comunale (DCC n.72 del 18.12.2023), ricade in zona B2 Aree a prevalente tipologia plurifamiliare a bassa densità - art.47.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali sono stati trovati i seguenti Titoli Edilizi sul fabbricato nel quale è compreso il Negozio oggetto della perizia:

- C.E. n. 51 del 10/03/1980;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L.45/85 n. 31/89 del 18-08-1989;
- CIL prot. 6809 del 3/06/2014;
- CILA prot. 8143 del 24/06/2019;
- Pratica 69/2021 Attestazione di conformità in sanatoria.

Dalla ricerca delle pratiche edilizie NON risulta presentata la pratica di agibilità per il Negozio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 29-10-2025 e il progetto depositato con l'ultima pratica edilizia (Pratica 69/2021 Attestazione di conformità in sanatoria) è stato possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza per quanto riguarda il Negozio ad eccezione del seguente aspetto:

- nella realtà, a piano terra nelle vicinanze del bagno, risultano presenti delle pareti divisorie in legno non presenti nella planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio.

Tali pareti divisorie in legno possono essere rimosse e smaltite ad un costo stimato di circa 3000,00 euro c.i.v.a.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Golfo, 8

Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato costituita da un negozio (anche se attualmente solo al Catasto è classificato come magazzino), composto da un ampio locale con servizio igienico al piano terra ed un locale-soppalco al piano primo, con unico accesso da via Golfo, 8 loc. Anchione attraverso un resede rappresentato al Catasto Fabbricati da Fg. 14 p. 280 sub. 2, a comune con il mappale Fg. 14 p.280 sub. 5. L'immobile si trova nella frazione di Anchione dove sono presenti alcuni servizi; a circa 2,8 km si trova il centro del paese del comune di Ponte Buggianese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 280, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 280, Sub. 2, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 137.391,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando la localizzazione del Negozio nella piccola frazione di Anchione del Comune di Ponte Buggianese dove sono molto poche le attività commerciali, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare soprattutto per immobili analoghi a quello oggetto di stima in CONTESTI PERIFERICI di campagna è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di

compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette, allargando la ricerca anche in zone limitrofe del comune considerando il numero esecuto di immobili simili in vendita. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10);
- 2) N.1 Valore ricavato dalla "Consultazione valori immobiliari dichiarati" (valore effettivo di vendita) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valore riportato in Allegato 10);
- 3) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 11);
- 4) i valori delle pubblicazioni di Agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11);

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEOPOI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona E3 Fascia/zona Suburbana/CASABIANCA, ALBINATICO, ANCHIONE, del Comune di Ponte Buggianese (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2025, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "Negozi" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1000 euro/mq e un valore massimo di 1300 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, del buono stato di manutenzione complessivo, ma anche dell'ubicazione in una piccola frazione del comune, appare lecito prendere come riferimento il valore MINIMO O.M.I. pari a 1000 euro/mq di superficie lorda commerciale.

2) Valore ricavato dalla "Consultazione valori immobiliari dichiarati" (valore effettivo di vendita) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, riferito a n.1 immobile valore di vendita 80.000 euro per 53 mq C/1 e per 21mq C/6 per il quale appare lecito ricavare un valore ragguagliato di 1182 euro/mq (valore riportato in Allegato 10);

3) Attraverso il sito web www.borsinoimmobiliare.it per Ponte Buggianese (PT), inserendo l'indirizzo via Golfo per NEGOZI ricaviamo un valore minimo di 983 euro/mq e un valore massimo di 1177 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre Tenendo conto della tipologia edilizia, del buono stato di manutenzione complessivo, ma anche dell'ubicazione in una piccola frazione del comune, appare lecito prendere come riferimento il valore MINIMO del Borsino Immobiliare pari a 983 euro/mq di superficie lorda commerciale.

4) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per n.2 immobili comparabili, (in Allegato 11) per destinazione e tipologia, a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita medio pari

a 1301 euro/mq di superficie lorda commerciale (n.1 immobile posto nella frazione di Vione e n.1 immobile posto nel Paese).

Il valore unitario di stima del Bene da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.4 valori sopra riportati:

$$(1000 + 1182 + 983 + 1301)/4 = 1117 \text{ euro/mq}$$

Pertanto per il Negozio oggetto della presente perizia appare lecito assumere il valore unitario di vendita di 1117,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ponte Buggianese (PT) - Via Golfo, 8	123,00 mq	1.117,00 €/mq	€ 137.391,00	100,00%	€ 137.391,00
				Valore di stima:	€ 137.391,00

Valore di stima: € 137.391,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita tramite asta giudiziaria e presenza di difformità edilizie e catastali	15,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 117.000,00

Deprezamenti

Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria, che sono presenti, seppur modeste, difformità edilizie e catastali sull'immobile oggetto della procedura e che sono necessari alcuni interventi per ripristinare la regolarità edilizia è stato apportato un deprezzamento del 15%. (*)

In tale deprezzamento sono comprese le spese per la rimozione e smaltimento delle pareti divisorie in legno a piano terra stimato in 3000,00 compresa iva e le spese per la presentazione della planimetria castale aggiornata pari a circa 800,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale).

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.

Ponte Buggianese, li 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pucci Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - ESTRATTO ULTIMO TITOLO EDILIZIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTROLLO SU AFFITTI REGISTRATI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Raccomandate ed email pec
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - VALORI OMI E VALORI DICHIARATI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - VALORI DEL BORSINO IMMOBILIARE E DELLE AG. IMMOBILIARI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Golfo, 8

Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato costituita da un negozio (anche se attualmente solo al Catasto è classificato come magazzino), composto da un ampio locale con servizio igienico al piano terra ed un locale-soppalco al piano primo, con unico accesso da via Golfo, 8 loc. Anchione attraverso un resede rappresentato al Catasto Fabbricati da Fig. 14 p. 280 sub. 2, a comune con il mappale Fig. 14 p.280 sub. 5. L'immobile si trova nella frazione di Anchione dove sono presenti alcuni servizi; a circa 2,8 km si trova il centro del paese del comune di Ponte Buggianese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 280, Sub. 7, Categoria C2 - Fig. 14, Part. 280, Sub. 2, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato al cui interno si trova il Negozio oggetto di esecuzione immobiliare, secondo il Piano Operativo Comunale (DCC n.72 del 18.12.2023), ricade in zona B2 Aree a prevalente tipologia plurifamiliare a bassa densità - art.47.

Prezzo base d'asta arrotondato: € 117.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 117.000,00**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Golfo, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 280, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 280, Sub. 2, Categoria EU	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	Il Negozio, considerando che la realizzazione del fabbricato risale ai primi anni '80, risulta in buono stato di manutenzione anche tenendo presente la buona qualità dei materiali impiegati all'epoca della sua costruzione.		
Descrizione:	Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato costituita da un negozio (anche se attualmente solo al Catasto è classificato come magazzino), composto da un ampio locale con servizio igienico al piano terra ed un locale-soppalco al piano primo, con unico accesso da via Golfo, 8 loc. Anchione attraverso un resede rappresentato al Catasto Fabbricati da Fg. 14 p. 280 sub. 2, a comune con il mappale Fg. 14 p.280 sub. 5. L'immobile si trova nella frazione di Anchione dove sono presenti alcuni servizi; a circa 2,8 km si trova il centro del paese del comune di Ponte Buggianese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 29/11/2012
Reg. gen. 4698 - Reg. part. 692
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Percentuale interessi: 5,422 %
Rogante: NOTAIO DONNINI GIOVANNI FRANCESCO MARIA
Data: 26/11/2012
N° repertorio: 31398
N° raccolta: 7439
Note: Ipoteca iscritta sul bene immobiliare rif. catasto Fabbricati Fg. 14, p. 280 sub. 6, categ. C/1, Negozio
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 23/09/2019
Reg. gen. 4540 - Reg. part. 750
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.618,41
Spese: € 18.381,59
Interessi: € 10.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 16/09/2019
N° repertorio: 2546

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNOREMANTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 08/01/2025
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 3162
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****