

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borrello Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	8
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2.....	8
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	11
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM.....	13



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	19



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	29
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	31
Lotto 2	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	34
Patti	34

Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Lotto 3.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità	40
Confini.....	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	41
Patti	42
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	45
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	48
Lotto 3	50
Riserve e particolarità da segnalare	51
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: -€ 8.200,00	60



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 156.821,07	61
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.736,80	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	63
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	63
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	63
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM	63
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2.....	64
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T.....	65



All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Borrello Luigi, con studio in Via dello Specchio, 45/49 - 51100 - Pistoia (PT), email luigi.borrello.arch@archiworld.it, PEC luigi.borrello@archiworldpec.it, Tel. 0573 368951, Fax 0573 368951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale, su cui insiste un fabbricato diruto da demolire

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il terreno è collocato in località "Tani", ed è accessibile solo tramite sentiero, in quanto la strada carrabile posta nelle vicinanze è risultata non utilizzabile

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il terreno è collocato in località "Tani", ed è accessibile solo tramite sentiero, in quanto la strada carrabile posta nelle vicinanze è risultata non utilizzabile

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il terreno è collocato in località "Tani", ed è accessibile solo tramite sentiero, in quanto la strada carrabile posta nelle vicinanze è risultata non utilizzabile

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il terreno è collocato in località "Tani", ed è accessibile solo tramite sentiero, in quanto la strada carrabile posta nelle vicinanze è risultata non utilizzabile

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA RISAIA, 40, PIANO 1-2

Unità immobiliare con accesso direttamente da via Risaia, libera su tre lati sviluppatasi su due piani e composta al piano terra da piccolo ingresso, ampio locale ad uso cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, cantina, porticato, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, locale guardaroba, portico, oltre sovrastante soffitta non abitabile il tutto oltre corte esclusiva su tre lati.



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.

In catasto l'immobile risulta in via Colmate del Cerro, n. 81

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO, PIANO T

Locale diruto ad uso magazzino, con accesso indipendente

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.

L'indirizzo dell'unità immobiliare dovrebbe essere via Risaia ma dalle visure catastali, risulta via Colmate del Cerro

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato contestuale del Comune di Ponte Buggianese, l'esecutato risulta in stato civile coniugato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato contestuale del Comune di Ponte Buggianese, l'esecutato risulta in stato civile coniugato

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato contestuale del Comune di Ponte Buggianese, l'esecutato risulta in stato civile coniugato

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Il terreno confina su più lati con altri terreni di proprietà dell'esecutato, proprietà **** Omissis **** a sud-ovest, proprietà **** Omissis **** a nord

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il bene confina su più lati con terreni di proprietà dell'esecutato ed inseriti nel presente procedimento, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il bene confina su più lati con terreni di proprietà dell'esecutato ed inseriti nel presente procedimento, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM



Il bene confina su più lati con terreni di proprietà dell'esecutato ed inseriti nel presente procedimento, proprietà **** Omissis **** su più lati, salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	550,00 mq	550,00 mq	1	550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come specificato nei paragrafi "Riserve" e "Regolarità Edilizia" il bene è stato trattato come terreno, in luogo di fabbricato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	150,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	150,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 481 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 290,51 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1979 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 482 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000300 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,09

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si segnala la presenza di un mero errore di scrittura nel

Ai fini della cronistoria catastale, si precisa che il terreno deriva dal frazionamento della particella 376 in precedenza di maggiore consistenza, di proprietà del **** Omissis ****, precedente proprietario.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1979 al 05/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 376 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000150 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05
Dal 05/11/1984 al 08/06/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 376 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000150 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05
Dal 08/06/1988 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 376 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000150 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della cronistoria catastale, si precisa che il terreno deriva dal frazionamento della particella 376 in precedenza di maggiore consistenza, di proprietà del **** Omissis ****, precedente proprietario.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1979 al 05/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 176 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 000600 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,93
Dal 05/11/1984 al 08/06/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 176 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 000600 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,93
Dal 08/06/1988 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 124, Part. 176 Qualità Vigneto Cl.4

	Superficie (ha are ca) 000600 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,93
--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della cronistoria catastale, si precisa che il terreno deriva dal frazionamento della particella 176 in precedenza di maggiore consistenza, di proprietà del **** Omissis ****, precedente proprietario.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	481			A3	4	4,5	64 mq	290,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come indicato nel paragrafo "Riserve" e "Regolarità edilizia", il bene è stato trattato come terreno in luogo della risultanza catastale (fabbricato di 4,5 vani), in quanto il manufatto presente è, secondo quanto emerso dalla documentazione esaminata, privo di idoneo titolo abilitativo e da considerare da demolire.

I costi per la presentazione di variazione catastale, sono quelli necessari per eliminare completamente l'edificio censito al catasto dei fabbricati, variazione che deve essere preceduta da un atto di aggiornamento cartografico (Tipo Mappale). Si stima per tale operazione un costo, comprensivo delle spese tecniche, pari ad € 1.300,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
124	482				Bosco ceduo	2	000300 mq	0,23 €	0,09 €		

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

Il terreno si presenta in grave stato di abbandono con piante infestanti che hanno preso il sopravvento sulle latifoglie destinate al taglio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
124	376				Bosco ceduo	2	000150 mq	0,12 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

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

Il terreno si presenta in grave stato di abbandono con piante infestanti che hanno preso il sopravvento sulle latifoglie destinate al taglio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
124	176				Vigneto	4	000600 mq	1,24 €	0,93 €	

Corrispondenza catastale

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

Il terreno si presenta in grave stato di abbandono con presenza di sole piante infestanti

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Come indicato nel paragrafo "Riserve" e "Regolarità edilizia", il bene è stato trattato come terreno in luogo della risultanza catastale (fabbricato di 4,5 vani), in quanto il manufatto presente è, secondo quanto emerso dalla documentazione esaminata, privo di idoneo titolo abilitativo e da considerare da demolire

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultati registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si possa ricavare l'eventuale occupazione da parte di terzi

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultati registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si possa ricavare l'eventuale occupazione da parte di terzi



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultati registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si possa ricavare l'eventuale occupazione da parte di terzi

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultati registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si possa ricavare l'eventuale occupazione da parte di terzi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono. Il manufatto presente sul terreno è pericolante e non agibile

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Nel contratto di acquisto il bene non risulta esplicitamente gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Nel contratto di acquisto il bene non risulta esplicitamente gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Nel contratto di acquisto il bene non risulta esplicitamente gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Nel contratto di acquisto il bene non risulta esplicitamente gravato da servitu', censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

La descrizione della caratteristiche costruttive del manufatto presente sul terreno, è basata in parte sulla documentazione reperita nel fascicolo relativo alla Domanda di Condono Edilizio (relazioni ed immagini) ed in parte su quanto è stato possibile visionare in occasione del sopralluogo effettuato.

Il muro a retta realizzato per creare il piano di calpestio è in blocchi cassero di calcestruzzo.

Le strutture verticali sono realizzate con profili metallici.

Il solaio del piano di calpestio è realizzato in legno

Il solaio della copertura che costituisce anche il manto di copertura, è realizzato in pannelli di lamiera, fissato a struttura in tubi tipo "Innocenti".

Pareti di tamponamento in profili metalli tamponati con pannelli di lamiera o vetro mentre le pareti rivolte verso la montagna, sono realizzate in blocchi di calcestruzzo grezzi.

Il terreno è in totale stato di abbandono

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno con destinazione "Bosco ceduo" è in realtà in grave stato di abbandono e la vegetazione infestante ha invaso il bosco. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno con destinazione "Bosco ceduo" è in realtà in grave stato di abbandono e la vegetazione infestante ha invaso il bosco. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno con destinazione "Bosco ceduo" è in realtà in grave stato di abbandono e la vegetazione infestante ha invaso il bosco. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1979 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Caponnetto	19/05/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	15/06/1979	3027	2004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1979 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Caponnetto	19/05/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	15/06/1979	3027	2004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1988 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio Ersoch	08/06/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	24/06/1988	4445	2651



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1988 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio Ersoch	08/06/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	24/06/1988	4445	2651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)

- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque

inferiore alla misura fissa di euro 200,00)

- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)

- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente:

Bosco misto e bosco ceduo

2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).
3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.

L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004)

L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente:

Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni

1. Omesso
2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico.
3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dall'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee.
4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta ai sensi delle leggi vigenti.
5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale.
6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale.

7. Tali fasce sono destinate a:

- * aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione;
- * corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde).

8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato.

9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada.

11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada).

12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada.

13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti.

14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde.

15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106.

16. Omesso

17. Omesso

18. Omesso

19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili.

20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria.

21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo
È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente:

Bosco misto e bosco ceduo

2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).

3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.

L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004)

L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente:

Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni

1. Omesso

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dall'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee.

4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale é ridotta ai sensi delle leggi vigenti.

5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale.

6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale.

7. Tali fasce sono destinate a:

- * aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione;
- * corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde).

8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato.

9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada.

11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada).

12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada.

13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti.

14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde.

15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106.

16. Omesso

17. Omesso

18. Omesso

19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di

informazione e simili.

20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria.

21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente:

Bosco misto e bosco ceduo

2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi culturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).

3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.

L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004)

L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente:

Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni

1. Omesso

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee.

4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale é ridotta ai sensi delle leggi vigenti.

5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale.

6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale.

7. Tali fasce sono destinate a:

- * aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione;
- * corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde).

8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione

potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato.

9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada.

11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada).

12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada.

13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti.

14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde.

15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106.

16. Omesso

17. Omesso

18. Omesso

19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili.

20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria.

21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente:

Bosco misto e bosco ceduo

2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).

3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.

L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004)

L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente:

Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni

1. Omesso

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee.

4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale é ridotta ai sensi delle leggi vigenti.

5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale.

6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale.

7. Tali fasce sono destinate a:

- * aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione;
- * corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde).

8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato.

9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada.

11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada).

12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada.

13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti.

14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde.

15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106.

16. Omesso

17. Omesso

18. Omesso

19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili.

20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria.

21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le

Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

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

Sul terreno oggetto di perizia, insiste un fabbricato diruto, che è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 07/11/1985 (P.E. 413/21). Sulla copertina del fascicolo relativo alla pratica, sono riportate le seguenti diciture:

-“Aree protette e idrogeologico” (a testimoniare il fatto che la domanda doveva essere oggetto di autorizzazione per il vincolo relativo)

-“Oneri pagati “

-“Avviare pratica di rimborso”

-“DINIEGO COMPLETO”

All'interno del fascicolo sono stati esaminati i documenti dai quali è emerso quanto segue:

-Stampato con il quale il Comune disponeva il rilascio della Concessione a Sanatoria

-In data 09/10/1989 il Comune di Pistoia richiedeva come documentazione integrativa ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 (Opere costruite su aree sottoposte a vincolo)

-In data 09/02/1994 (prot. 10599 del 26/02/1994) il Sig. **** Omissis ****, chiedeva il rilascio del parere ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85

-Con seduta del 06/10/1994, la Commissione Edilizia Integrata esprimeva parere NEGATIVO in quanto il manufatto era stato ritenuto “ NON ACCETTABILE DAL PUNTO DI VISTA DEL DECORO AMBIENTALE”

-In data 26/05/1995 (prot. 30759) il Comune di Pistoia emetteva il diniego di “.... TUTTE LE OPERE OGGETTO DI CONDONO”, comunicazione che veniva notificata in data 01/06/1995

-In data 09/09/1995 (prot. 048378 del 13/09/1995), il Sig. **** Omissis ****, chiedeva il rimborso degli oneri di urbanizzazione già versati

-In data 15/07/1997 (prot. 8847) la Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Firenze, Pistoia e Prato, ai sensi della L. 23/94, comunicava di ritenere che non ricorressero “... motivi di illegittimità idonei a proporre l'annullamento ... “ della autorizzazione, consigliando una mitigazione dell'impatto ambientale attraverso la realizzazione di interventi edilizi sul manufatto esistente

Tutto ciò premesso, considerato che secondo il comma 4 dell'Art. 32 della L. 47/85 “Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente, alla tutela del patrimonio storico artistico alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativi edilizio in sanatoria, pur non avendo riscontrato nel fascicolo la presenza di una specifica ordinanza di demolizione delle opere abusive, ma valutato il diniego, il sottoscritto ritiene il manufatto privo di idonei titoli abilitativi atti a certificarne la conformità urbanistica.

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.

Si ritiene il manufatto privo di qualsiasi titolo edilizio e quindi da demolire. Per i costi di demolizione si è fatto riferimento ai prezzi ricavati da prezziari ufficiali (DEI, Prezzario Regione Toscana) applicati al volume del manufatto (mc. 146) realizzato con materiali diversi, al volume del materiale da smaltire (circa mc. 15), considerando la movimentazione in zona con dislivello o comunque disagiata, ed infine gli oneri di discarica. Il costo totale dell'intervento risulta pari ad € 6.200,00 a cui occorre aggiungere i costi di ripristino dell'area, difficilmente stimabili in questa fase, mancando le informazioni circa lo stato reale del terreno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni. Si deposita Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese

CONFINI



L'immobile confina a sud-ovest con via Risaia, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud-est con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,00 mq	187,60 mq	1	187,60 mq	2,75 m	T-1
Cantina	10,90 mq	13,30 mq	0,50	6,65 mq	2,60 m	T
Veranda	19,80 mq	21,10 mq	0,40	8,44 mq	2,45 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				202,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al piano terra i locali hanno un'altezza media di mt. 2,60, mentre al piano primo l'altezza media è di mt. 2,75 ad eccezione del bagno che ha copertura a tetto inclinato con altezza media di mt. 2,47

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992 al 17/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 24 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 17/06/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 24 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 192 mq Rendita € 836,66 Piano T-1
Dal 17/07/2015 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 24 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 28/07/2015 al 17/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 24 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9

Rendita € 488,05
Piano T-1

E' stata verificata la corrispondenza fra i titolari catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	24			A7	2	9	192 mq	836,66 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale. Le modeste difformità rilevate in occasione del sopralluogo, rientrano fra quelle che non necessitano di aggiornamento catastale in quanto non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare.

La visura catastale riporta come indirizzo Via Colmate del Cerro n.81, in luogo di quello corretto, ovvero via Risaia n. 40

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultati registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si possa ricavare l'eventuale occupazione da parte di terzi

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di umidità di risalita in alcune pareti poste al piano terra e alcune infiltrazioni dalla copertura al piano primo.

PARTI COMUNI

L'abitazione è porzione di fabbricato colonico di maggiore consistenza

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita è riportato che la parte venditrice garantisce l'accesso/recesso pedonale e carrabile agli immobili in oggetto dalla/alla Via Risaia attraverso lo stradello di cui alla particella 319 del foglio 13 Nell'annotazione della nuova particella 690 intestata alla sig.ra **** Omissis **** è riportata la dicitura "STRADA PER PARIFICAZIONE"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'immobile si presenta libero su tre lati, sud, ovest e nord

Altezza interna utile: al piano terra i locali hanno un'altezza media di mt. 2,60, mentre al piano primo l'altezza media è di mt. 2,75 ad eccezione del bagno che ha copertura a tetto inclinato con altezza media di mt. 2,47

Str. verticali: in muratura presumibilmente mista pietrame-laterizio

Solai: presumibilmente in longarine e tavelloni

Copertura: a falde con struttura in legno

Manto di copertura: in coppi e tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate, con presenza al piano terra di umidità di risalita in alcune porzioni

Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica o monocottura

Infissi esterni ed interni: infissi esterni ed interni in parte in legno, in parte in alluminio, con persiane in legno

Scala: con gradini in graniglia

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico in prevalenza sottotraccia con componenti (frutti) di tipo economico, impianto di riscaldamento con stufa a pellet, camino a legna e stufa a gas. Acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico

Terreno esclusivo: l'abitazione è circondata su 3 lati da giardino esclusivo

Posto auto: posto auto disponibile nelle immediate vicinanze

Soffitta non abitabile, accessibile dal piano primo

Sistema di smaltimento delle acque reflue, di tipo diretto senza trattamenti primari

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati, e

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1968 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo BELLANDI	31/08/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei registri Immobiliari di Pescia	20/11/1968	2526	201		
Dal 28/07/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Carlo FRATI	28/07/2015	4882	3870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia	30/07/2015	2768	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene depositato come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 30/07/2015
Reg. gen. 2769 - Reg. part. 514
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Notaio Dott. Frati Carlo
Data: 28/07/2015
N° repertorio: 4883/3871
Note: L'ipoteca è stata iscritta sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati proprietari in comunione legale dei beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/05/2016
Reg. gen. 1845 - Reg. part. 366
Quota: 1/1
Importo: € 24.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Notaio Dott. Frati Carlo
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 5540/4415
Note: L'ipoteca è stata iscritta sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati proprietari in comunione legale dei beni

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 21/08/2024
Reg. gen. 5055 - Reg. part. 3377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è stato trascritto sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati proprietari in comunione legale dei beni

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è censito nel nuovo Piano Operativo Comunale come "Edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, su cui è possibile realizzare interventi descritti dall'art. 37 delle Norme di Attuazione, ovvero:

1. Sono gli edifici e complessi edilizi i cui sedimi erano esistenti al 1954 ma che in molti casi sono stati oggetto di profonde trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri architettonici e tipologici originari.
2. Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando si dimostri, con le modalità indicate all'art.38 comma 2, che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei caratteri architettonici, tipologici e insediativi degli edifici che risultano ancora percepibili.
4. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.26 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6.
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio ancora esistenti né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo.
6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art.38 comma 2, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954, sul suddetto edificio sono ammessi gli interventi di tipo R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni:
 - che tali interventi siano adeguatamente motivati e siano supportati da una specifica indagine che accerti l'assenza di elementi di valore meritevoli di tutela,
 - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

In particolare risulta esistente alla data del 31/10/1968, come risulta dall'atto di compravendita con il quale la sig.ra

in

38 di 65

Pescia fabbricato colonico con annessa stalla capanna resedi esclusivi e aia a comune

In data 18/11/1971 è stata presentata domanda per ottenere il Permesso per lavori, a cui ha fatto seguito il rilascio in data 07/02/1972 di Permesso di Costruzione n. 191/1971 finalizzata alla "sistemazione di fabbricato di abitazione civile". Dagli elaborati grafici allegati, si evince che l'intervento riguarda fra l'altro il rialzamento di porzione della copertura, la demolizione di un manufatto al piano terra e un piccolo ampliamento al piano primo

In data 16/07/1999 viene depositata comunicazione ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85, per l'esecuzione di modifiche interne, impianti e opere di finitura

In data 18/12/1999 viene rilasciata da Comune di Ponte Buggianese Concessione Edilizia n. 179/1999 per la parziale ristrutturazione di edificio civile

In data 08/06/2000 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 62/2000 per la realizzazione di modifiche interne e ai prospetti nord e ovest, oltre realizzazione di recinzione. Tale pratica edilizia è indicata come variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 179/99

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'APE allegato all'atto di compravendita, ha validità fino al 16/04/2025 ma non è comunque più valido, in quanto sono stati installati apparecchi per il riscaldamento (stufe a pellet, camini) e per la produzione di acqua calda sanitaria, che vanno ad inficiare l'attestazione depositata, dalla quale risultava che l'immobile era privo di riscaldamento e sistemi di produzione di acqua calda sanitaria.

Per la regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato, sui rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata, con segnalazione delle opere già eseguite (CILA tardiva). Il costo per tale pratica è stimato pari ad € 3.000,00 compreso sanzione e spese tecniche

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni. Si deposita Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese

CONFINI

Via Risaia, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,60 mq	25,20 mq	0,6	15,12 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile ed effettuare il rilievo, in quanto non agibile. Pertanto per la consistenza si è utilizzato i dati ricavati nella pratica edilizia depositata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1999 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 18 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 20 Rendita € 37,18 Piano T
Dal 28/07/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 18 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 20 Superficie catastale 26 mq Rendita € 37,18 Piano T

E' stata verificata la corrispondenza fra i titolari catastali e quelli reali.

Ai fini della continuità catastale, si precisa che in precedenza l'unità immobiliare risultava "Porzione rurale afferente"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	18			C2	3	mq. 20	26 mq	37,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il bene è risultato non accessibile a causa di porzione della copertura crollata, pertanto la conformità catastale è stata stimata sulla base solo di alcune misurazioni esterne

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono risultati registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si possa ricavare l'eventuale occupazione da parte di terzi

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta con la copertura crollata e quindi non agibile

PARTI COMUNI

L'edificio confina su un lato con un altro magazzino in apparente stato di abbandono, ma non diroccato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita è riportato che la parte venditrice garantisce l'accesso/recesso pedonale e carrabile agli immobili in oggetto dalla/alla Via Risaia attraverso lo stradello di cui alla particella 319 del foglio 13 Nell'annotazione della nuova particella 690 intestata alla sig.ra **** Omissis **** è riportata la dicitura "STRADA PER PARIFICAZIONE"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'edificio si presenta libero su tre lati, esposti a nord, est ed ovest
Altezza interna utile: dagli elaborati grafici depositati, risulta un'altezza interna minima di mt. 2,70
Str. verticali: muratura mista laterizio-pietrame, da ristrutturare
Copertura: a falde in legno, da ristrutturare
Manto di copertura: in coppi e tegole, da ristrutturare
Pareti esterne ed interne: parzialmente intonacate
Pavimentazione interna: non visibile
Infissi esterni: porta in legno con anta a battente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalla ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione da parte di terzi.
L'immobile è comunque diroccato e non agibile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1996 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raffaele LENZI	22/08/1996	19925	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia	28/08/1996	3252	2003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Carlo FRATI	28/07/2015	4882	3870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia	30/07/2015	2768	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/08/2024

Reg. gen. 5055 - Reg. part. 3377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato trascritto sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati, proprietari in comunione legale dei beni

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è censito nel nuovo Piano Operativo Comunale con "Edificio di valore storico-testimoniale (Classe 4), su cui è possibile realizzare interventi descritti dall'art. 36 delle Norme di Attuazione, ovvero:

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici, sia a carattere urbano che rurale, del territorio di Ponte Buggianese. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore.

2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2.

Su tali edifici sono ammessi anche gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia di tipo R3) nei casi in cui sia accertata, attraverso la relazione storico-critica di cui all'art. 38 comma 1, l'assenza

di elementi di valore storico architettonico. Sono inoltre ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate per gli edifici di classe 3 all'art.35 comma 4.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti e interventi non parametrati, questi sono ammessi solo quando la relazione storico-critica dimostri che tali interventi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei valori testimoniali da tutelare. Gli interventi pertinenti sono ammessi alle condizioni stabilite per gli edifici di classe 3 al precedente art. 35 comma 7.

4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dall' analisi storico- critica di cui all'art. 4, ne' puo` essere preclusa o compromessa la loro percezione;
- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

5. Sugli edifici di classe 4 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente art.34 comma 4 si applicano le modalita` di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli eventuali elementi significativi evidenziati nella relazione storico- critica.

6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e` prescritta la redazione della relazione storico-critica nei casi e con le modalita` indicati all'art.38 comma 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' possibile affermare che l'edificio è stato realizzato prima del 01/09/1967, come risulta dall'atto di provenienza, dalla dichiarazione allegata alla D.I.A. di cui al punto che segue, e dalla classificazione riportata negli strumenti urbanistici vigenti che lo cataloga fra gli "Edifici di valore storico-testimoniale (Classe 4)"

In data 08/06/2000 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 63/2000 per la realizzazione di modifiche interne, esterne (modifica di apertura), manutenzione alla copertura e altre opere di manutenzione, ma dal riscontro effettuato fra le immagini agli atti e lo stato attuale, emerge che gli interventi previsti non sono stati realizzati

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato, in particolare per gli interventi, per la cui realizzazione era stata depositata la D.I.A. di cui al punto precedente, non sono stati realizzati in particolare la piccola porta che nella pratica era previsto di trasformare portone di maggiore larghezza, non è stata modificata, mentre la copertura che doveva essere oggetto di manutenzione si presenta oggi completamente crollata.

In fase di presentazione della pratica necessaria alla ricostruzione della copertura, occorrerà allegare alla pratica, una variante finale non depositata nei termini, il cui costo è stimabile in € 1.500,00 comprensivo della sanzione prevista dalla normativa e delle spese tecniche.

I beni sono stati esaminati secondo la collocazione (Comune di Pistoia e Comune di Ponte Buggianese), che ha portato alla formazione di due lotti, all'interno dei quali sono stati distinti i singoli beni.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM
Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale, su cui insiste un fabbricato diruto da demolire
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 481, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, 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 al bene oggetto della stima.
A questi sono da detrarre i costi per la variazione catastale (€ 1.300,00), i costi necessari per la presentazione della pratica di COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI TOTALE DEMOLIZIONE/RIPRISTINO DI OPERE ABUSIVE (con perfetta riconduzione del preesistente stato dei luoghi o dello stato concessionato) stimati in € 1.500,00 e i costi di demolizione, calcolati sul volume del manufatto già esplicitati, pari ad € 6.200,00 a cui occorre aggiungere i costi di ripristino dell'area, difficilmente stimabili in questa fase, mancando le informazioni circa lo stato reale del terreno
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 482, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, 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 al bene oggetto della stima.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 376, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 75,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, 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 al bene oggetto della stima.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale

Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 176, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 300,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, 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 al bene oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pistoia (PT) - Via Modenese, CM	550,00 mq	0,50 €/mq	€ 275,00	100,00%	€ 275,00
Bene N° 2 - Terreno Pistoia (PT) - Via Modenese CM	300,00 mq	0,50 €/mq	€ 150,00	100,00%	€ 150,00
Bene N° 3 - Terreno Pistoia (PT) - Via Modenese CM	150,00 mq	0,50 €/mq	€ 75,00	100,00%	€ 75,00
Bene N° 4 - Terreno Pistoia (PT) - Via Modenese CM	600,00 mq	0,50 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Valore di stima:					€ 800,00

Valore di stima: € 800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Costi di demolizione delle opere abusive	6200,00	€

Valore finale di stima: -€ 8.200,00

Per i terreni, ai fini dell'utilizzo del sistema metodo sintetico-comparativo, la ricerca e' risultata condizionata dal fatto che la situazione di mercato offre un quadro limitato di riferimenti.

Si e' fatto comunque riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si e' poi tenuto conto dei Valori agricoli medi rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. I dati sono riferiti all'anno 2013.

E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita recenti. Dalle ricerche effettuate è risultato il seguente atto da cui è stato possibile ricavare il seguente dato:

- Atto di compravendita del 18/09/2023 ai rogiti notaio Dott. Nicola OTTAVI avente per oggetto terreni posti in località collina, prevalentemente destinati a bosco ceduo, di migliore qualità di quelli oggetto di perizia e più in generale facilmente accessibili. Tali terreni della superficie complessiva di mq. 377.000 sono stati acquistati a corpo e non a misura ad un prezzo pari ad € 20.000,00, per un valore unitario pari ad € 0,05/mq. Il valore dichiarato ai fini fiscali, è stato pari ad € 44.124,00, per un valore unitario pari ad € 0,12/mq.

La ricerca ha portato a considerare un valore unitario pari a € 0,50/mq.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2

Unità immobiliare con accesso direttamente da via Risaia, libera su tre lati sviluppatasi su due piani e composta al piano terra da piccolo ingresso, ampio locale ad uso cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, cantina, porticato, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, locale guardaroba, portico, oltre sovrastante soffitta non abitabile il tutto oltre corte esclusiva su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 24, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 168.232,70

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate primo semestre del 2024 del Comune di Ponte Buggianese (€ 950,00/1.250,00 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di Ponte Buggianese (€ 933,00/1.104,00 mq).

E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili posti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Dalle ricerche effettuate sono risultate le seguenti compravendite :

- Atto di compravendita del 28/05/2021 ai rogiti notaio BORGONUOVO TURNATURI VITT avente per oggetto terratetto di mq. 125 della consistenza di 6,5 vani. L'immobile, libero su 4 lati, con resede e garage, in buono stato di conservazione è stato acquistato ad un prezzo di circa € 1.300/mq.
- Atto di compravendita del 23/06/2022 ai rogiti notaio MUSCARIELLO MARIO avente per oggetto

porzione di più ampio fabbricato della superficie di mq 255 della consistenza di vani 12. L'immobile in pessimo stato di conservazione è stato acquistato ad un prezzo di € 220/mq.

- Atto di compravendita del 15/12/2022 ai rogiti notaio CARAPELLE ALBERTO avente per oggetto terratetto di mq. 115 della consistenza di vani 6. L'immobile libero su 4 lati con ampio resede in buono stato di conservazione, è stato acquistato ad un prezzo di € 1.650/mq.

- Atto di compravendita del 03/04/2024 ai rogiti notaio MANCIOPPI NICOLA, avente per oggetto terratetto di mq. 181 della consistenza di vani 7. L'immobile, libero su 4 lati, con resede, in buono stato di conservazione è stato acquistato ad un prezzo di circa € 1.490/mq

Dalle verifiche effettuate, gli immobili sono risultati però non comparabili a quello oggetto di stima e pertanto i valori sono stati ritenuti non utilizzabili.

La sintesi della ricerca effettuata, ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 830,00/mq.

Per le modeste difformità riscontrate, relative a modifiche interne, si rende necessaria la presentazione una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "tardiva", ovvero ad opere già eseguite, per la quale occorre considerare un costo complessivo pari ad € 3.000,00 comprensivo di sanzione e spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terratetto Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2	202,69 mq	830,00 €/mq	€ 168.232,70	100,00%	€ 168.232,70
				Valore di stima:	€ 168.232,70

Valore di stima: € 168.232,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 156.821,07

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

E' stato poi considerata la mancanza dei principali servizi nelle immediate vicinanze, servizi presenti a Ponte Buggianese o a Chiesina Uzzanese, che distano circa 3 km.

Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si è poi

tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate primo semestre del 2024 del Comune di Ponte Buggianese (€ 950,00/1.250,00 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di Ponte Buggianese (€ 933,00/1.104,00 mq).

E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili posti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Dalle ricerche effettuate sono risultate le seguenti compravendite :

- Atto di compravendita del 28/05/2021 ai rogiti notaio BORGONUOVO TURNATURI VITT avente per oggetto terratetto di mq. 125 della consistenza di 6,5 vani. L'immobile, libero su 4 lati, con resede e garage, in buono stato di conservazione è stato acquistato ad un prezzo di circa € 1.300/mq.

- Atto di compravendita del 23/06/2022 ai rogiti notaio MUSCARIELLO MARIO avente per oggetto porzione di più ampio fabbricato della superficie di mq 255 della consistenza di vani 12. L'immobile in pessimo stato di conservazione è stato acquistato ad un prezzo di € 220/mq.

- Atto di compravendita del 15/12/2022 ai rogiti notaio CARAPELLE ALBERTO avente per oggetto terratetto di mq. 115 della consistenza di vani 6. L'immobile libero su 4 lati con ampio resede in buono stato di conservazione, è stato acquistato ad un prezzo di € 1.650/mq.

- Atto di compravendita del 03/04/2024 ai rogiti notaio MANCIOPPI NICOLA, avente per oggetto terratetto di mq. 181 della consistenza di vani 7. L'immobile, libero su 4 lati, con resede, in buono stato di conservazione è stato acquistato ad un prezzo di circa € 1.490/mq

Dalle verifiche effettuate, gli immobili sono risultati però non comparabili a quello oggetto di stima e pertanto i valori sono stati ritenuti non utilizzabili.

La sintesi della ricerca effettuata, ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 830,00/mq.

Per le modeste difformità riscontrate, relative a modifiche interne, si rende necessaria la presentazione una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "tardiva", ovvero ad opere già eseguite, per la quale occorre considerare un costo complessivo pari ad € 3.000,00 comprensivo di sanzione e spese tecniche.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T

Locale diruto ad uso magazzino, con accesso indipendente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 18, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.144,00

Per la stima del bene, si è ritenuto corretto basare il calcolo considerando il valore di trasformazione, ovvero il più probabile valore di mercato di un bene in buono stato di manutenzione, a cui occorre detrarre i costi da sostenere per la ricostruzione della copertura:

$V_t = V_{bt} - C_t$

dove V_t è il valore del bene all'attualità, V_{bt} è il valore del bene trasformato (in buono stato di conservazione) e C_t è il costo di trasformazione, ovvero il costo dei lavori da eseguire (ricostruzione della copertura e altre piccole opere minori).

Quanto sopra in quanto non è possibile avere dati di immobili comparabili a quello oggetto di perizia. Inoltre gli interventi da realizzare, sono fattibili e proficui.

In luogo del valore unitario di un bene similare, si è ritenuto poi corretto applicare il coefficiente correttivo alla superficie lorda del bene, con un valore unitario corrispondente a quello di una abitazione in buono stato di conservazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 6 - Magazzino Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T	15,12 mq	1.200,00 €/mq	€ 18.144,00	100,00%	€ 18.144,00
Valore di stima:					€ 18.144,00

Valore di stima: € 18.144,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione (costo di trasformazione + spese tecniche)	12000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 3.736,80

Per la stima del bene, si è ritenuto corretto basare il calcolo considerando il valore di trasformazione, ovvero il più probabile valore di mercato del bene in buono stato di manutenzione, a cui occorre detrarre i costi da sostenere per la ricostruzione della copertura:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove V_t è il valore del del bene all'attualità, V_{bt} è il valore del bene trasformato (in buono stato di conservazione) e C_t è il costo di trasformazione, ovvero il costo dei lavori da eseguire (ricostruzione della copertura e altre piccole opere minori).

Quanto sopra in quanto non è possibile avere dati di immobili comparabili a quello oggetto di perizia. Inoltre gli interventi da realizzare, sono fattibili e proficui.

In luogo del valore unitario di un bene simile, si è ritenuto poi corretto applicare il coefficiente correttivo alla superficie lorda del bene, con un valore unitario corrispondente a quello di una abitazione in buono stato di conservazione, che sulla base delle ricerche effettuate per il bene di cui al lotto 2, si ritiene corretto considerare pari ad € 1.200,00.

Per l'intervento di realizzazione della nuova copertura, si è utilizzato le informazioni raccolte da fonti dirette e sulla base dell'esperienza diretta. Questo ha portato a considerare un costo per la nuova copertura con struttura in legno, guaina e manto di copertura pari ad € 200/mq (€ 6.250) + le spese di smaltimento dei materiali di risulta presenti (legno, laterizio), allestimento del cantiere (€ 1.250), ponteggi (€ 1.280) e spese tecniche, per un totale pari ad € 12.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa però che il fabbricato presente sul terreno di cui al bene 1 del lotto 1, è in realtà una costruzione che è stata oggetto di Domanda di Sanatoria datata 07/11/1985, per la quale il Comune di Pistoia aveva disposto in data 26/05/1995 di "Non accogliere la domanda", in quanto la Commissione Comunale Edilizia Integrata aveva espresso in data 06/10/1994 parere negativo perchè il manufatto non era risultato "... accettabile dal punto di vista del decoro ambientale".

Rimandando al paragrafo "Regolarità Edilizia" per i dettagli, si anticipa che la costruzione è stata considerata non conforme e quindi da demolire (pur non avendo riscontrato ordinanze in tal senso nel fascicolo esaminato).

Pertanto, ai fini della trattazione, il bene è stato considerato come terreno al cui valore di stima, occorre detrarre i costi da sostenere per la demolizione delle opere ritenute "abusive".

Si precisa inoltre che i 4 terreni del lotto 1, pur dotati di distinta identificazione catastale, si ritengono difficilmente trattabili separatamente. Questo a causa dello scarso interesse per questa tipologia di beni (terreni in stato di abbandono, difficilmente accessibili), probabilmente appetibili soltanto ai confinanti, per altro in precedenza proprietari (parte venditrice nell'atto di provenienza).

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 11/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borrello Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica e Regolamenti (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Frontespizio titoli edilizi (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Immagini beni (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Piante immobili (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia ricevute AR e certificato anagrafico (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Calcol valori di riferimento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione contratti locazione (Aggiornamento al 14/10/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese, CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale, su cui insiste un fabbricato diruto da demolire Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 481, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente: Bosco misto e bosco ceduo 2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie). 3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi. L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004) L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente: Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni 1. Omesso 2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico. 3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee. 4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta ai sensi delle leggi vigenti. 5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale. 6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale. 7. Tali fasce sono destinate a: •* aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione; •* corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde). 8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato. 9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. 10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada. 11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada). 12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada. 13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e

dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti. 14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde. 15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106. 16. Omesso 17. Omesso 18. Omesso 19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili. 20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria. 21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 482, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente: Bosco misto e bosco ceduo 2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi culturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie). 3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi. L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004) L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente: Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni 1. Omesso 2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico. 3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee. 4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale é ridotta ai sensi delle leggi vigenti. 5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale. 6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale. 7. Tali fasce sono destinate a: •* aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione; •* corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde). 8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato. 9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili

aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. 10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada. 11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada). 12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada. 13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti. 14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde. 15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106. 16. Omesso 17. Omesso 18. Omesso 19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili. 20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria. 21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM

Appezamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 376, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente: Bosco misto e bosco ceduo 2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie). 3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi. L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004) L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente: Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni 1. Omesso 2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico. 3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee. 4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta ai sensi delle leggi vigenti. 5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale. 6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale. 7. Tali fasce sono destinate a: •* aggiustamento del tracciato

stradale in sede di progettazione; •* corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde). 8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato. 9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. 10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada. 11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada). 12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada. 13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti. 14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde. 15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106. 16. Omesso 17. Omesso 18. Omesso 19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili. 20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria. 21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese CM
Appezzamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 176, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona classificata come Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo È regolamentato dall'art. 89 del Regolamento Urbanistico vigente: Bosco misto e bosco ceduo 2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie). 3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi. L'area ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004) L'area inoltre ricade in "Fasce di rispetto stradale - interesse regionale", regolamentata dall'art. 69 del Regolamento Urbanistico vigente: Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni 1. Omesso 2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico. 3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee. 4. Laddove il presente Regolamento

Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale é ridotta ai sensi delle leggi vigenti. 5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto valore morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale. 6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale. 7. Tali fasce sono destinate a: •* aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione; •* corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde). 8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato. 9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. 10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada. 11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada). 12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada. 13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti. 14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde. 15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106. 16. Omesso 17. Omesso 18. Omesso 19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili. 20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria. 21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

Prezzo base d'asta: -€ 8.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2
Unità immobiliare con accesso direttamente da via Risaia, libera su tre lati sviluppatesi su due piani e composta al piano terra da piccolo ingresso, ampio locale ad uso cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, cantina, porticato, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, locale guardaroba, portico, oltre sovrastante soffitta non abitabile il tutto oltre corte esclusiva su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 24, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio è censito nel nuovo Piano Operativo Comunale come "Edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, su cui è possibile realizzare interventi descritti dall'art. 37 delle Norme di Attuazione, ovvero: 1. Sono gli edifici e complessi edilizi i cui sedimi erano esistenti al 1954

ma che in molti casi sono stati oggetto di profonde trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri architettonici e tipologici originari. 2. Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3. 3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando si dimostri, con le modalità indicate all'art.38 comma 2, che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei caratteri architettonici, tipologici e insediativi degli edifici che risultano ancora percepibili. 4. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.26 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6. 5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni: - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio ancora esistenti né può essere preclusa o compromessa la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo. 6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art.38 comma 2, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954, sul suddetto edificio sono ammessi gli interventi di tipo R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni: - che tali interventi siano adeguatamente motivati e siano supportati da una specifica indagine che accerti l'assenza di elementi di valore meritevoli di tutela, - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.

Prezzo base d'asta: € 156.821,07

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T
Locale diruto ad uso magazzino, con accesso indipendente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è censito nel nuovo Piano Operativo Comunale con "Edificio di valore storico-testimoniale (Classe 4), su cui è possibile realizzare interventi descritti dall'art. 36 delle Norme di Attuazione, ovvero: 1. Sono gli edifici di minor valore architettonico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici, sia a carattere urbano che rurale, del territorio di Ponte Buggianese. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore. 2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2. Su tali edifici sono ammessi anche gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia di tipo R3) nei casi in cui sia accertata, attraverso la relazione storico-critica di cui all'art. 38 comma 1, l'assenza di elementi di valore storico architettonico. Sono inoltre ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate per gli edifici di classe 3 all'art.35 comma 4. 3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti e interventi non parametrati, questi sono ammessi solo quando la relazione storico-critica dimostri che tali interventi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei valori testimoniali da tutelare. Gli interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni stabilite per gli edifici di classe 3 al precedente art. 35 comma 7. 4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dall'analisi storico- critica di cui all'art. 4, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti devono risultare coerenti

con quelli della struttura originaria. 5. Sugli edifici di classe 4 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente art.34 comma 4 si applicano le modalita` di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli eventuali elementi significativi evidenziati nella relazione storico- critica. 6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e` prescritta la redazione della relazione storico-critica nei casi e con le modalita` indicati all'art.38 comma 1.

Prezzo base d'asta: € 3.736,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 8.200,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Modenese, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 481, Categoria A3	Superficie	550,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono. Il manufatto presente sul terreno è pericolante e non agibile		
Descrizione:	Apezzamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale, su cui insiste un fabbricato diruto da demolire		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Modenese CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 482, Qualità Bosco ceduo	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono		
Descrizione:	Apezzamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Modenese CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 376, Qualità Bosco ceduo	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono		
Descrizione:	Apezzamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Modenese CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 176, Qualità Vigneto	Superficie	600,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è risultato difficilmente accessibile e in stato di abbandono		
Descrizione:	Apezzamento di terreno boschivo di forma geometrica irregolare, posto in località Tani, accessibile tramite sentiero pedonale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.821,07

Bene N° 5 - Terratetto			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Risaia, 40, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 24, Categoria A7	Superficie	202,69 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di umidità di risalita in alcune pareti poste al piano terra e alcune infiltrazioni dalla copertura al piano primo.		
Descrizione:	Unità immobiliare con accesso direttamente da via Risaia, libera su tre lati sviluppatasi su due piani e composta al piano terra da piccolo ingresso, ampio locale ad uso cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, cantina, porticato, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, locale guardaroba, portico, oltre sovrastante soffitta non abitabile il tutto oltre corte esclusiva su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati, (

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.736,80

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Colmate del Cerro, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 18, Categoria C2	Superficie	15,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con la copertura crollata e quindi non agibile		
Descrizione:	Locale diruto ad uso magazzino, con accesso indipendente		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE, CM

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MODENESE CM

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2024

Reg. gen. 7775 - Reg. part. 5448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA RISAIÀ, 40, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 30/07/2015
Reg. gen. 2769 - Reg. part. 514
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Notaio Dott. Frati Carlo
Data: 28/07/2015
N° repertorio: 4883/3871
Note: L'ipoteca è stata iscritta sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati proprietari in comunione legale dei beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/05/2016
Reg. gen. 1845 - Reg. part. 366
Quota: 1/1
Importo: € 24.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Notaio Dott. Frati Carlo
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 5540/4415
Note: L'ipoteca è stata iscritta sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati proprietari in comunione legale dei beni

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 21/08/2024
Reg. gen. 5055 - Reg. part. 3377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato trascritto sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati proprietari in comunione legale dei beni



BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO, PIANO T

Trascrizioni



- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/08/2024

Reg. gen. 5055 - Reg. part. 3377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato trascritto sulla quota pari all'interno del bene, contro gli esecutati, proprietari in comunione legale dei beni

