



TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cappelli Mirta, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1a.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaiò 1/A.....	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	21
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.454,30	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A.....	42
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a.....	42

All'udienza del 06/09/2024, il sottoscritto Arch. Cappelli Mirta, con studio in Via Domenico Guerrazzi 10 A - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email cappellimirta@gmail.com, PEC mirta.cappelli@archiworld.it, Tel. 3498542084, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaio 1/A
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaio 1a

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Esclusiva proprietà di immobile terratetto facente parte di un complesso più ampio posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio località Vione, interamente circondato da campi essendo situato in zona prevalentemente agricola, risulta distante circa 2 km dal centro di Ponte Buggianese. Il complesso è scarsamente dotato dei principali servizi pubblici quali trasporti, supermercati, fognatura pubblica e gas metano. L'immobile di cui in oggetto risulta inserito in una corte di fabbricati di remota costruzione e precisamente detta porzione è costituito da terratetto ad uso di civile abitazione di tipo economico che si eleva su due piani ovvero piano primo e secondo e così composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi) oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; è di proprietà esclusiva piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato eseguito il sopralluogo congiuntamente con l'ISVEG così come da verbale depositato presso il sito Procedure

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Esclusiva proprietà di piccola porzione di terreno in cattivo stato di manutenzione, incolto con presenza di rovi misura circa 70 mq.; è situato in prossimità dell'immobile residenziale di cui in oggetto ai margini del complesso residenziale, non presenta recinzioni ed è inserito nel vigente Piano Operativo nella zona Ep1 e pertanto rispondente all'art. 79 delle Norme tecniche di attuazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato eseguito il sopralluogo congiuntamente con l'ISVEG così come da verbale depositato presso il sito Procedure

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignao 1/A
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignao 1a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

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.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Il bene censito al NCEU del Comune di Ponte Buggianese foglio 14 particella 169 sub 7 confina con i seguenti immobili:

ad ovest con il bene censito al NCEU del Comune Ponte Buggianese foglio 14 particella 169 sub 9 bene comune non censibile costituito da parti condominiali interne al fabbricato

ad est l'immobile confina con il bene censito al NCEU del medesimo comune foglio 14 particella 169 sub 4 bene comune non censibile costituito da strada ed aree esterne ad uso comune

a nord l'immobile confina con il bene censito al NCEU del medesimo Comune foglio 14 particella 169 sub 8 Rendita: Euro 278,89 Categoria A/3a), Classe 5, Consistenza 6 vani Dati di superficie: Totale: 120 m2 Totale

escluse aree scoperte : 112 m2 intestato a 1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nata in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Il terreno censito come area urbana oggetto della presente perizia confina ad ovest con l'area urbana censita al catasto fabbricati del Comune di Ponte Buggianese Foglio 14 Particella 169 Subalterno 13 Categoria F/1 intestata a **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1

ad est con l'area urbana censita al NCEU del Comune di Ponte Buggianese Foglio 14 Particella 169 Subalterno 11 Categoria F/1a di proprietà 1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

a nord con la Particella 169 Subalterno 16 del Foglio 14 NCEU del Comune di Ponte Buggianese censita come bene comune non censibile

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,03 mq	35,06 mq	1	35,06 mq	3,00 m	1
Abitazione	59,73 mq	67,91 mq	1	67,91 mq	3,00 m	2
Soffitta	24,79 mq	28,19 mq	0,33	9,30 mq	1,36 m	2
Giardino	35,18 mq	37,35 mq	0,18	6,72 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				118,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

area urbana	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1997 al 10/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 303,67 Piano T-1 - 2
Dal 10/03/1998 al 09/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 12,0 vani Rendita € 477,20 Piano
Dal 09/10/1998 al 05/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 298,00
Dal 05/12/2001 al 11/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 298,25
Dal 11/06/2002 al 01/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13
Dal 01/10/2003 al 18/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13
Dal 18/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 120 m2 Totale escluse aree scoperte : 115 m2 mq

		Rendita € 302,15
Dal 09/11/2015 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 120 m2 Totale escluse aree scoperte b): 11 mq Rendita € 302,13 Piano T-1 - 2

Catasto fabbricati di Ponte Buggianese (PT) foglio 14 particella 169 subalterno 7 natura A3 classe 5 consistenza 6,5 vani totale: 120 mq totale escluse aree scoperte 115 mq rendita catastale euro 302,13 indirizzo via gremignaio piano T-1-2

In ditta: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** proprietà 1/2, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** codice **** Omissis **** proprietà 1/2 Dati derivanti da: variazione del 05/12/2001 in atti dal 05/12/2001 (n 006921/2001)

Dati derivanti da due punti variazione del 05 12 2001 in atti dal 11/06/2002 (n002811/2002)

Dati derivanti da due punti variazione del 05 12 2001 pratica numero 1841 59 in atti dal 05 12 2001 divisione ristrutturazione (n 6921-1/2001) - annotazioni: classamento e rendita proposti (dm 701/94)

Dati derivanti da : variazione del 05 12 2001 pratica numero 00184159 in atti dal 11/06/2002 rettifica al classamento proposto (n 2811-1/2002) notifiche in corso con protocollo n 1673 35 del 17/12/2002

Dati derivanti da: superficie di impianto pubblicate il 09/11/2015

Dati derivanti da: variazione del 05/12/2001 in atti dal 05 12 2001 (n 006921/ 2001)

Dati derivanti da: variazione del 05/12/201 in atti dal 11/06/2002 (n 002811/ 2002)

Dati derivanti da: variazione del 05/12/201 pratica n184159 in atti da 0,5/12/201 divisione ristrutturazione (n 6921.1/2001 – annotazioni: classamento e rendita proposti (dm 701/94)

Dati derivanti da variazioni del 05/12/2001 pratica n 001841 59 in atti dall'11/06/2002

rettifica il classamento proposto (n2811.1/22) notifica in corso con protocollo n 167335 del 17/12/2002

Dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 23/09/1997 al 09/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 0 mq. Piano t
Dal 09/10/1998 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 0 mq.
Dal 11/09/2003 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 169, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 70 MQ. Piano T

In base ai controlli effettuati l'area urbana risulta essere censita:

Catasto fabbricati di Ponte Buggianese (PT) Foglio 14 particella 169 sub 12 natura F1 consistenza 70 mq.
indirizzo via Gremignao piano T

in ditta a: **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****
Diritto di: Proprieta' per 1/2, **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****)
****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati derivanti da: variazione del 11/09/2003 in atti dal 11/09/2003 (n 4605/2003)

Dati derivanti da: variazione del 11/09/2003 pratica n 116859 in atti dal 11/09/2003 frazionamento area urbana(n 4605.1/2003)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	169	7		A3	5	6,5 vani	Totale: 120 m2 Totale escluse aree scoperte b): 11 mq	302,13 €	T-1 - 2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	169	12		F1		70 MQ.			T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Si precisa che l'immobile risulta sprovvisto di caldaia e fognatura pubblica, l'impianto elettrico in alcune stanze non risulta sottotraccia e pertanto non è conforme alle normative vigenti; esiste accordo tra confinanti per lo svuotamento circa ogni anno della fossa privata a comune con confinanti

Servitù specificate nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 01/10/2003 n rep. 38949/19993 trascritto a Pescia il 10/10/2003 ai nn. 5393 3307 sono presenti le seguenti servitù:

- obbligo della parte acquirente di realizzare recinzione porzione terreno censito al sub 7 previo ottenimento autorizzazioni comunali con altezza massima mt 1,50 - si rileva recinzione realizzata senza autorizzazioni comunali e senza rispetto della servitù di passaggio pedonale e carrabile presente e mai rivendicata

- servitù attraversamento tubazioni di fumi scarico delle caldaie e delle calate dei bagni nelle pareti degli appartamenti;

attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni a carico delle corti a comune censite con i subb 4, 6 e 9.

- Attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni;

- attraversamento tubazioni del gas e dell'ENEL della corte a comune censita con i subb 4, sub 9 e del resede di pertinenza censito con sub 7 dell'appartamento censito con sub 8;

- posizionamento del depuratore e tubazioni della fognatura nera a carico dei resedi di pertinenza degli appartamenti dei piani superiori censiti con mappale 169 subb 6 e 7 e a carico della corte rappresentata dal mappale 169 sub 9;

- viene altresì precisato che l'unità immobiliare compravenduta avrà diritto all'adduzione del GAS GPL mediante l'utilizzo del deposito che sarà posizionato sul terreno rappresentato dal mappale 169 sub 15 obbligandosi la parte acquirente a stipulare, a sua cura e spese il relativo contratto di fornitura incaricando la ditta installatrice e fornitrice del deposito, quella che sarà indicata anche successivamente dalla parte venditrice;

- non risulta la deruralizzazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico

- la recinzione realizzata sulla corte pertinenziale censita al sub 7 non è stata legittimata da alcun titolo edilizio;

-la corte pertinenziale esclusiva censita con il sub 7 recintata non ha rispettato la servitù di passaggio pedonale e carrabile

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

L'immobile risulta parte di un complesso edilizio risalente in epoca anteriore al 1967, costruito in muratura, si presenta in buono stato manutentivo con rifiniture ed impianti che risalgono all'ultima epoca di ristrutturazione (2002) presenta soffitti con travi e travetti in legno e mezzane in cotto a vista in buono stato; infissi in legno di tipo tradizionale, pavimenti similcotto e monocottura anch'essi in buono stato manutentivo, l'impianto elettrico in alcune stanze non risulta sottotraccia con placche in alluminio e cavi a vista non conforme alle vigenti normative, l'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori in alluminio privo di caldaia che avrebbe dovuto essere alimentata con gas GPL (vedi servitù); è presente nella zona soggiorno/angolo cottura un camino con rifiniture in pietra. Le rifiniture esterne ed interne necessitano di una manutenzione; risulta priva di pavimentazione la strada che consente il transito all'interno del complesso di fabbricati censita come bene comune non censibile versa in cattivo stato manutentivo così come le porzioni di pavimentazione in piastrelle e cemento della zona di ingresso a comune; la recinzione della corte pertinenziale è costituita da muretto in muratura sormontato da rete in metallo che presenta vistosi segni di umidità e versa in pessimo stato manutentivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

terreno incolto con rovi e piante infestanti

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Oltre alle parti a comune come per legge, usi e consuetudini risultano a comune:

bene comune non censibile censito al NCEU foglio 14 particella 169 sub 4 strada ad uso comune

bene comune non censibile censito al NCEU foglio 14 particella 169 sub 9 parti condominiali zona d'ingresso corpo scala

ecc.

bene comune non censibile censito al NCEU foglio 14 particella 169 sub 16 area antistante l'area urbana censita con il sub 12

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Foglio 14 particella 169 sub 16 censita come bene comune non censibile

Foglio 14 particella 169 sub 4 censita come bene comune non censibile

Foglio 14 particella 169 sub 9 censita come bene comune non censibile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Servitù specificate nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 01/10/2003 n rep. 38949/19993 trascritto a Pescia il 10/10/2003 ai nn. 5393 3307:

- obbligo della parte acquirente di realizzare recinzione porzione terreno censito al sub 7 previo ottenimento autorizzazioni comunali con altezza massima mt 1,50 - si rileva recinzione realizzata senza autorizzazioni comunali e senza rispetto della servitù di passaggio pedonale e carrabile

- servitù attraversamento tubazioni di fumi scarico delle caldaie e delle calate dei bagni nelle pareti degli appartamenti;

attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni a carico delle corti a comune censite con i subb 4, 6 e 9.

- Attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni;

- attraversamento tubazioni del gas e dell'ENEL della corte a comune censita con i subb 4, sub 9 e del resede di pertinenza censito con sub 7 e dell'appartamento censito con sub 8;

- posizionamento del depuratore e tubazioni della fognatura nera a carico dei resedi di pertinenza degli appartamenti dei piani superiori censiti con mappale 169 subb 6 e 7 e a carico della corte rappresentata dal mappale 169 sub 9;

- viene altresì precisato che l'unità immobiliare compravenduta avrà diritto all'adduzione del GAS GPL mediante l'utilizzo del deposito che sarà posizionato sul terreno rappresentato dal mappale 169 sub 15 obbligandosi la parte acquirente a stipulare, a sua cura e spese il relativo contratto di fornitura incaricando la ditta installatrice e fornitrice del deposito, quella che sarà indicata anche successivamente dalla parte venditrice

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

servitù specificate nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 01/10/2003 n rep. 38949/19993 trascritto a Pescia il 10/10/2003 ai nn. 5393 3307:

- obbligo della parte acquirente di realizzare recinzione porzione terreno censito al sub 7 previo ottenimento autorizzazioni comunali con altezza massima mt 1,50 - si rileva recinzione realizzata senza autorizzazioni comunali e senza rispetto della servitù di passaggio pedonale e carrabile

- servitù attraversamento tubazioni di fumi scarico delle caldaie e delle calate dei bagni nelle pareti degli appartamenti;

attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni a carico delle corti a comune censite con i subb 4, 6 e 9.

- Attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni;

- attraversamento tubazioni del gas e dell'ENEL della corte a comune censita con i subb 4, sub 9 e del resede di pertinenza censito con sub 7 dell'appartamento censito con sub 8;

- posizionamento del depuratore e tubazioni della fognatura nera a carico dei resedi di pertinenza degli appartamenti dei piani superiori censiti con mappale 169 subb 6 e 7 e a carico della corte rappresentata dal mappale 169 sub 9;

- viene altresì precisato che l'unità immobiliare compravenduta avrà diritto all'adduzione del GAS GPL mediante l'utilizzo del deposito che sarà posizionato sul terreno rappresentato dal mappale 169 sub 15 obbligandosi la parte acquirente a stipulare, a sua cura e spese il relativo contratto di fornitura incaricando la ditta installatrice e fornitrice del deposito, quella che sarà indicata anche successivamente dalla parte venditrice;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Il fabbricato in oggetto antecedente al 1967 è stato realizzato in muratura con solai e copertura sorretti da travi, travicelli e mezzane in cotto a vista, la conformazione della copertura è a capanna con falde inclinate con tegole e coppi alla toscana, è presente sulla facciata l'aggetto del ripostiglio del piano primo coperto da una falda inclinata con struttura lignea; all'interno l'immobile presenta rifiniture costituite da pavimenti e rivestimenti in monocottura di tipologia e formato vari per piano e tipo di locale. L'immobile risulta interamente tinteggiato sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni ed interni sono in legno di tipo tradizionale, l'impianto elettrico al piano primo non risulta sottotraccia in alcune stanze e l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e risulta assente la caldaia, è tuttavia previsto l'impianto alimentato con gas gpl. L'immobile non risulta allacciato alla fognatura pubblica ma presenta una fossa biologica a comune con altre proprietà da svuotare con cadenza annua. All'esterno la corte pertinenziale esclusiva risulta recintata mediante muratura intonacata con sovrastante rete metallica, versa in pessimo stato manutentivo e vi si accede mediante cancello pedonale in metallo. All'interno risulta alberata con vegetazione non curata. Il vialetto d'ingresso risulta pavimentato con varia tipologia di pavimentazione, mentre la strada ad uso comune non risulta pavimentata se non per brevi tratti con elementi simil cotto in pessimo stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

dal certificato di residenza e stato di famiglia e dal sopralluogo effettuato si rileva che nell'immobile vi risiedono i sigg.ri **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pistoia c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pescia (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

dal certificato di residenza e stato di famiglia e dal sopralluogo effettuato si rileva che nell'immobile vi risiedono i sigg.ri **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pistoia c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pescia (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2003 al 18/03/2005	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/10/2003	38949	19993
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	10/10/2003	5393	3307

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2005 al 01/08/2024		**** Omissis ****			
		ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/03/2005	43868	23062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	06/04/2005	1853	989
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In ordine al ventennio si rilevano le seguente provenienze:

A **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili Censiti nel NCEU del Comune di Ponte Buggianese foglio 14 particella 169 sub 7 e 12 è pervenuta per atto di compravendita del 18/03/2005 numero di repertorio 43868/23062 Notaio **** Omissis ****, trascritto il 06/04/2005 nn. 1853/989 da potere di **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili Censiti nel NCEU del Comune di Ponte Buggianese foglio 14 particella 169 sub 7 e 12 è pervenuta per atto di compravendita del 01/10/2003 numero di repertorio 38949/19993 **** Omissis **** trascritto il 10/10/2003 ai nn. 5393/3307 da potere **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2003 al 18/03/2005	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/10/2003	38949	19993

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	10/10/2003	5393	3307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2005 al 01/08/2024	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/03/2005	43868	23062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	06/04/2005	1853	989
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In ordine al ventennio si rilevano le seguente provenienze:

A **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili Censiti nel NCEU del Comune di Ponte Buggianese foglio 14 particella 169 sub 7 e 12 è pervenuta per atto di compravendita del 18/03/2005 numero di repertorio 43868/23062 Notaio **** Omissis ****, trascritto il 06/04/2005 nn. 1853/989 da potere di **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****

A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili Censiti nel NCEU del Comune di Ponte Buggianese foglio 14 particella 169 sub 7 e 12 è pervenuta per atto di compravendita del 01/10/2003 numero di repertorio 38949/19993 **** Omissis **** trascritto il 10/10/2003 ai nn. 5393/3307 da potere **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PESCIA il 06/04/2005

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 443

Quota: 1/2+1/2

Importo: € 480.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 18/03/2005

N° repertorio: 43869

N° raccolta: 23063

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA GREMIGNAIO Immobile n. 2 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 70 metri quadri ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCIA il 01/08/2024

Reg. gen. 4697 - Reg. part. 3100

Quota: 1/2+1/2

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

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

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Da liquidare all'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca dell'emissione del decreto di trasferimento



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PESCIA il 06/04/2005

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 443

Quota: 1/2+1/2

Importo: € 480.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 18/03/2005

N° repertorio: 43869

N° raccolta: 23063

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO Immobile n. 2 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 70 metri quadri ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCIA il 01/08/2024

Reg. gen. 4697 - Reg. part. 3100

Quota: 1/2+1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

L'immobile ricade in zona EP1 aree agricole della pianura bonificata del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art 74 delle norme tecniche di attuazione; risulta inoltre inserito nel medesimo piano negli edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale (classe 3) rispondente all'art 35 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Rispetto al vigente Piano strutturale l'immobile risulta classificato come edificio classe 3 come si evince dalla carta idrogeologica con indicazioni di vulnerabilità, in pericolosità sismica locale medio bassa dalla carta di pericolosità sismica locale; pericolosità geologica bassa e P1 aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità come da cartografia. Non sono presenti vincoli sovraordinati.

Art 74. Area agricole della pianura bonificata (EP1)

1. Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari

della fattoria di Bellavista, della tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturati con classica organizzazione poderale (insediamento rurale li-seminativi e alberati a viti, pioppi, gelsi- integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto ressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche .

2. in queste aree il piano operativo persegue:

il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore;

La tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica;

La conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;

La salvaguardia e ove possibile ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree;

Il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;

La salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazione idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);

La ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il padule;

La promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del padule.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

Non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali dei fossi di scolo; L'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; L'alterazione delle quote dei piani di campagna;

Non sono inoltre ammessi : l'eliminazione di elementi di particolari interesse paesaggistico ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali;

L'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi, lo smaltimento solido e liquido del materiale di rifiuto che determinano l'inquinamento e alterazione delle qualità e della proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde;

Solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte messe in opera adeguate misure di mitigazione compensazione;

Nei territori con termini ai laghi denominati il lago dei 5 pini il grande lago e il lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute dell'articolo 7.7 .3 dell'elaborato 8 B del PIT- Ppr .

4. destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività agricoli, residenza, servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole e della fruizione turistica del territorio. Accapo perché compatibili con le funzioni agricole con gli obiettivi indicati al comma due, sono inoltre ammessi:

Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande Artigianali di servizio Turistico ricettiva limitatamente le strutture di accoglienza piccole dimensioni di tipo rurale

5. Interventi ammessi

5.1 edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo punto delle nuove costruzioni manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'articolo 67 sono ammessi esclusivamente:

Annessi rurali di quell'articolo 67 commi 4 e 6

Sugli edifici esistenti, nel dispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati dagli edifici non classificati e esistenti al 1954, sono ammessi:

Tutti gli interventi di cui all'articolo 68 articolo 69 ad eccezione di:

Trasferimento di volumi; capo sostituzione edilizia; capo ristrutturazione urbanistica l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (articolo 70).

I mutamenti della destinazione d'uso agricola le condizioni indicate ad articolo 72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

5.2 edifici e destinazione d'uso non agricola sugli edifici esistenti vincono nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati e dagli edifici non classificati esistenti al 1954

sono ammessi tutti gli interventi di cui l'articolo 71 incluse la sua rimessa fuori terra ad eccezione di due punti sostituzione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate Al comma 4

Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva,

- interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5, - interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati:

a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;

b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree EP2 ed EP3 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 200 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,

- interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea,

- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti,

- la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato.

3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 73.

4. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina delle singole aree rurali, sono:

- agricola

- residenziale

- artigianale di servizio alla residenza

- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;

- direzionale, solo se associato alla residenza;

- turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale;

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale.

5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:

a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o prevalentemente interrato di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata nelle aree tergalì e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a);

b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari debbono conservare una funzione accessoria; nell'ambito di tale riorganizzazione dei volumi esistenti è inoltre ammesso un ampliamento del 20 % della SE pertinenziale a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 30 di SE;

c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EP2 ed EP3, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio. Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.23 comma 2.

6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato.

b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50.

c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.

7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5.

8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme.

9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini

del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

Piano Strutturale carta idrogeologica con indicazioni della vulnerabilità edificio di classe 3, permeabilità medio-bassa, pericolosità sismica locale media S2, Pericolosità geologica bassa, P1 aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A

Come da CDU l'area urbana ricade di zona EP1 del vigente Piano Operativo e ricade nell'art 74 delle norme tecniche di attuazione

Art 74. Area agricole della pianura bonificata (EP1)

1. Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari

della fattoria di Bellavista, della tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturati con classica organizzazione poderale (insediamento rurale li-seminativi e alberati a viti, pioppi, gelsi- integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto ressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche .

2. in queste aree il piano operativo persegue:

il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore;

La tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica;

La conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;

La salvaguardia e ove possibile ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree;

Il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;

La salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica,

sistemazione idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);

La ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il padule;

La promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del padule.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

Non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali dei fossi di scolo; L'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; L'alterazione delle quote dei piani di campagna;

Non sono inoltre ammessi : l'eliminazione di elementi di particolari interesse

paesaggistico ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali;

L'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi

limitati e motivati interventi, lo smaltimento solido e liquido del materiale di rifiuto che determinano l'inquinamento e alterazione delle qualità e della proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde;

Solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte messe in opera adeguate misure di mitigazione compensazione;

Nei territori con termini ai laghi denominati il lago dei 5 pini il grande lago e il lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute dell'articolo 7.7 .3 dell'elaborato 8 B del PIT- Ppr .

4. destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività agricole, residenza, servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole e della fruizione turistica del territorio. Accapo perché compatibili con le funzioni agricole con gli obiettivi indicati al comma due, sono inoltre ammessi:

Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
Artigianali di servizio Turistico ricettiva limitatamente le strutture di accoglienza piccole dimensioni di tipo rurale

5. Interventi ammessi

5.1 edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo punto delle nuove costruzioni manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'articolo 67 sono ammessi esclusivamente:

Annessi rurali di quell'articolo 67 commi 4 e 6

Sugli edifici esistenti, nel dispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati dagli edifici non classificati e esistenti al 1954, sono ammessi:

Tutti gli interventi di cui all'articolo 68 articolo 69 ad eccezione di:

Trasferimento di volumi; capo sostituzione edilizia; capo ristrutturazione urbanistica

l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (articolo 70).

I mutamenti della destinazione d'uso agricola le condizioni indicate ad articolo 72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

5.2 edifici e destinazione d'uso non agricola sugli edifici esistenti vincono nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati e dagli edifici non classificati esistenti al 1954

sono ammessi tutti gli interventi di cui l'articolo 71 incluse la sua rimessa fuori terra ad eccezione di due punti sostituzione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso sono

ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate Al comma 4

Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva,
- interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,

- interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati:

- a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;
- b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree EP2 ed EP3 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 200 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,

- interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea,

- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti,
- la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato.

3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 73.

4. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina delle singole aree rurali, sono:

- agricola
- residenziale
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- direzionale, solo se associato alla residenza;
- turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale.

5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:

- a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o prevalentemente interrato di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa

sia edificata nelle aree tergalì e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a);

b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari debbono conservare una funzione accessoria; nell'ambito di tale riorganizzazione dei volumi esistenti è inoltre ammesso un ampliamento del 20 % della SE pertinenziale a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 30 di SE;

c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EP2 ed EP3, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.

Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.23 comma 2.

6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato.

b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50.

c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA

sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.

7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5.

8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme.

9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

Piano Strutturale carta idrogeologica con indicazioni della vulnerabilità edificio di classe 3, permeabilità medio-bassa, pericolosità sismica locale media S2, Pericolosità geologica bassa, P1 aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

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

L'immobile risulta facente parte di un complesso risalente in epoca anteriore al 1967; E' stata presentata DIA in data 19/12/2000 prot. 12398 e successiva variante prot. 11394 del 27/12/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rileva la mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto alleato all'ultima autorizzazione; risulta mancante una variante finale con fine lavori in cui vengano rappresentate le difformità rilevate quali la mancata

ASTE GIUDIZIARIE

rappresentazione di un caminetto e misurazioni non corrispondenti sebbene rientrino nelle tolleranze costruttive così come disposte dal decreto salva casa; durante le fasi istruttorie a tale pratica è pervenuto un parere negativo dell'ASL in data 12/12/2000 prot. 33103 per mancanza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti abitativi e mancata realizzazione del vespaio oltre alla non rispondenza dei requisiti acustici tra abitazioni confinanti; è stata tuttavia presentata lettera di chiarimento con cui veniva precisato l'adeguamento parziale dell'immobile a tali richieste; la mancanza dei requisiti igienico sanitari avviene in deroga alle normative vigenti trattandosi di fabbricato di classe 3 con elementi di valore e pertanto è sufficiente una soluzione progettuale che risulti migliorativa allo stato preesistente e per questo accolta dal Comune. Sono state richieste inoltre ulteriori integrazioni riguardo al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui è stata stipulata polizza assicurativa ma tali oneri non risultano corrisposti. L'immobile inoltre era parte di un complesso edilizio colonico frazionato e di natura agricola il cui cambio di destinazione da agricolo a residenziale è stato registrato catastalmente e non urbanisticamente, pertanto non risultano pagati gli oneri relativi alla deruralizzazione

ASTE GIUDIZIARIE

Per procedere alla regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una sanatoria per mancata presentazione di fine lavori con variante finale; nel 2001 sono state stipulate assicurazioni sugli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria assicurazione con premio di lire 600000 per l'importo complessivo di Lire 12747600, per il costo di costruzione polizza di lire 250000 per assicurare l'importo di lire 2854285 (polizze nn 211652951 e 211652952 in data 30/07/01 decorrenti fino a 31/01/03 per la ristrutturazione dell'intero complesso frazionato in più appartamenti) con l'avvertenza che tali polizze non avrebbero coperto il pagamento di quanto dovuto ai sensi dell'art 3 della Legge 28/02/85 n 47 ma a copertura delle sanzioni amministrative per il ritardato pagamento degli importi dovuti ai sensi dello stesso art 3 della legge 28/02/85 n47. Pertanto non risultano pagati gli oneri relativi dell'intero complesso che gravano sul bene di cui in oggetto per la misura proporzionale in base alle superfici ed ai volumi; Sulla base di quanto definito diritti segreteria € 463,91 oneri costo costruzione ed oneri urbanizzazione primaria spese tecniche e oneri vari circa € 40000 considerando l'oblazione per il mancato pagamento degli oneri e gli interessi legali.

ASTE GIUDIZIARIE

La recinzione della corte pertinenziale non risulta denunciata e non rispetta la servitù di passo pedonale e carrabile così come prevista dall'atto del Notaio Raffaele Lenzi stipulato in data 01/10/2003 rep. 38949/19993 trascritto a Pescia in data 10/10/2003 ai nn. 5393/3307 si stima un costo di adeguamento della recinzione per consentire il passaggio di un'auto secondo Prezzario Regione Toscana 2024 € 3000

ASTE GIUDIZIARIE

totale € 43000 (riferimento alla singola unità oggetto della presente perizia rispetto al complesso condominiale)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

ASTE GIUDIZIARIE

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

L'immobile non è dotato di sistema fognatura pubblica e presenta fossa biologica a comune con altre proprietà il cui onere di svuotamento viene suddiviso in più unità secondo accordi verbali e di consuetudine con spese di svuotamento condominiali circa € 200 l'anno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaio 1/A

Esclusiva proprietà di immobile terratetto facente parte di un complesso più ampio posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio località Vione, interamente circondato da campi essendo situato in zona prevalentemente agricola, risulta distante circa 2 km dal centro di Ponte Buggianese. Il complesso è scarsamente dotato dei principali servizi pubblici quali trasporti, supermercati, fognatura pubblica e gas. L'immobile di cui in oggetto risulta inserito in una corte di fabbricati di remota costruzione e precisamente detta porzione è costituito da terratetto ad uso di civile abitazione di tipo economico che si eleva su due piani ovvero piano primo e secondo e così composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi) oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; è di proprietà esclusiva piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 169, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.609,70

Diritti di piena proprietà 1/2+1/2 di terratetto che si eleva su due piani piano primo e soffitta facente parte di un piccolo complesso residenziale in via Gremignaio del Comune di Ponte Buggianese, situato in zona agricola risulta circondato da campi ed è servito unicamente da via Gremignaio. Dotato di posto auto privato sebbene non accessibile e parcheggio a comune in resede censito come bene comune non censibile. Il fabbricato di cui in oggetto si eleva su due piani ovvero piano primo e secondo e così composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale

soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi) oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; è di proprietà esclusiva piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12.

Il criterio di stima scelto tiene conto dello scopo che è quello di determinare il valore dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto applicare il metodo di comparazione basata su principi tecnici e metodologie definite nell'estimo. Vengono pertanto tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato del bene, la richiesta del mercato di beni similari e la sua ubicazione oltre ai parametri

E' stato tenuto conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni similari situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed agenzie. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile. Si tiene in conto della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 che costituisce una guida per valutare immobili che si discostano da quelli dei principali valutatori, sono stati debitamente considerati anche i coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato- 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

Si riportano i seguenti valori:

contratto compravendita di immobile civile abitazione via Genova Ponte Buggianese € 135000 mq. circa 100 mq. €/mq. 1350

OMI Agenzia delle entrate: valore minimo €/mq. 950 valore massimo e/mq. 1200

Borsino Immobiliare (valutatore con caratteristiche immobile) : Valore minimo Euro 85.926,00 €/mq. 722,07; Valore massimo Euro 91.496,00 €/mq. 768,87

valutatore Casa.it PREZZO MIN 130.000 € PREZZO MAX 160.000 € valutazione specifica dell'immobile € 140000 €/mq. 1176,47

Valutatore immobiliare Immobiliare: Valore minimo Euro 85.926,00 €/mq. 722,07 Valore medio Euro 88.711,00 €/mq. 745,47 Valore massimo Euro 91.496,00 /mq. 768,87

Annunci immobiliari:

Mediatori Group - Altopascio riferimento: 119 PONTE BUGGIANESE Terratetto unifamiliare via Vincio 10, Ponte Buggianese

Ponte Buggianese Via Vincio € 119.000 4 locali 147 m² €/mq. 809,53

LUCA IMMOBILIARE riferimento: 1428 Ponte Buggianese Via Gremignaio € 200.000 5+ locali 318 m² spazio esterno esclusivo di circa mq. 1.000 €/mq. 628,93

Immobiliare fuori porta Riferimento: EK-116692267 Terratetto unifamiliare via Ponte di Mingo 10, Anchione, Ponte Buggianese € 110.000 90 m² €/mq 1222,22

Agenzia Spadoni Compravendita Riferimento :EK-113410055 Appartamento via Capannone 113, Anchione, Ponte Buggianese € 150.000 165 m² €/mq. 909,09

Bottega degli Immobili Riferimento :24066 Quadrilocale via Bramalegno 116, Vione, Ponte Buggianese € 129.000 100 m² €/mq.1290

MC Immobiliare di Angeli Chiara e Biagini Michael sas: Riferimento :EK-116007687 PONTE. Trilocale via Lima, Anchione, Ponte Buggianese PRIMO PIANO INDIPENDENTE CON RESEDE ESCLUSIVA € 140.000 100 m² €/mq. 1400,00

Tecnocasa Riferimento: 60922011 Terratetto plurifamiliare via Capannone, Anchione, PonteBuggianese € 94.000 140 m² €/mq. 671,43

Immobiliare fuori porta Riferimento : EK-116692267Terratetto unifamiliare via Ponte di Mingo 10, Anchione, Ponte Buggianese € 110.000 90 m² €/mq. 1222,22

Si effettua una media tra i valori più probabili € $(768,87 + 745,47 + 722,07 + 809,53)/4 = € 761,49$

Occorre tenere presente la decurtazione determinata dalla mancata conformità urbanistica, oneri di urbanizzazione primaria, costo di costruzione e oneri verdi per mancato cambio di destinazione da edificio agricolo a residenziale oltre diritti di segreteri, spese tecniche iva e casse previdenziali

Riportando i calcoli riferiti alla Dia prot. n. 12398 del 19/12/2000 per ristrutturazione edilizia e variante prot. 11394 del 27/12/2002 riferiti alla ristrutturazione edilizia dell'intero complesso di cui l'immobile oggetto della presente perizia è parte calcolo oneri di urbanizzazione primaria richiesti $943,43 \times \text{lire } 18016 = \text{Lire } 16993834$ corrispondenti € 8.778,13 € /mc $9,30 \times 3 = €/\text{mc } 27,90$ (riferimento regime sanzionatorio)

costo di costruzione richiesto per 3 unità immobiliari superficie utile mq. 252,84 superficie accessoria mq. 25,28

Lire $355000 \times 252,84 \times 6\% = \text{Lire } 5708570$ corrispondenti ad € 2.948,23 €/mq. $11,66 \times 3 = € 34,98$

calcolo volume immobile oggetto della presente perizia mc 295 * €/mc. 27,90 = € 8230,50 oneri urbanizzazione primaria

€/mq. $34,98 \times \text{mq. } 119 = € 4162,62$

oneri verdi €/mc $11,74 \times 295 \text{ mc} = € 3463,30$

totale oneri € 15856,42 comprensivi di sanzioni

ripristino passo carrabile corte pertinenziale rif. Prezzario Regione Toscana 2024 € 3000

totale costi comprensivi spese tecniche, IVA, casse previdenziali, oneri, sanzioni, diritti segreteria € 20000

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignao 1a

Esclusiva proprietà di piccola porzione di terreno in cattivo stato di manutenzione, incolto con presenza di rovi misura circa 70 mq.; è situato in prossimità dell'immobile residenziale di cui in oggetto ai margini del complesso residenziale, non presenta recinzioni ed è inserito nel vigente Piano Operativo nella zona Ep1 e pertanto rispondente all'art. 79 delle Norme tecniche di attuazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 169, Sub. 12, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 3.344,60

Terreno con destinazione area urbana di circa mq. 70 privo di recinzioni ed in pessimo stato di conservazione ricadente in zona EP1 del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art. 74 e art 71 riguardo agli interventi ammessi; situato in zona periferica rispetto al centro urbano circondato da aree agricole risulta scarsamente dotato di servizi e parcheggi.

Ai fini della valutazione di tale area si richiama l'art 71 delle vigenti Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo che consente in zone EP1 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola 2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati maesistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,
- interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati:

a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;

5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:

a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata nelle aree tergalì e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a); c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA

sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Nell'area in questione devono essere rispettate le limitazioni previste dall'art. 73 delle norme tecniche di attuazione. tuttavia sebbene trattasi

di terreno dalle dimensioni piuttosto regolari e pianeggiante non presenta sufficiente ampiezza per rispettare le distanze dai confini.

Sulla base di quanto precedentemente esposto.

Ai fini della valutazione dell'area di cui in oggetto può essere adottato sia il procedimento diretto basandosi su un criterio di stima che determini il valore di mercato in base alla comparazione di prezzi noti reperibili sul mercato, che indiretto facendo riferimento al valore di trasformazione. Questo secondo metodo ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia o simile e destinazione confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima. Il terreno presenta una incidenza sul valore finale del fabbricato che oscilla in percentuale più o meno ampia in base alla destinazione d'uso che alla tipologia costruttiva; considerando la possibilità di realizzare spazi accessori all'unità residenziale principale si determina un'incidenza del terreno rispetto al complesso edificato del 15%

Considerando il valore definito dalla delibera della G. C. n 104 del 15/10/2014 allegata, si ricava il valore di €/mq. $44,24 * 70 \text{ mq.} = € 3080$

Si riportano inoltre alcuni valori di aree situate nella zona considerando la destinazione d'uso:

Omi valore minimo € /mq. 500 valore massimo € /mq. 650

Borsino immobiliare ipotesi box circa 25 mq superficie coperta valore minimo € 7649 valore medio € 8260 valore massimo € 8870 * 15% = € 1330,5 €/mq. 53,25 per un valore di € 3727,5

€ 500* 70 = € 35000 * 15% = € 5250 €/mq. 75,00

Terreno edificabile in Vendita € 49.000 2.160 m² € 22,68

Terreno edificabile € 55000 mq. 1200 €/mq. 45,83

€ $(44,24 + 53,25 + 45,85) / 3 = €/mq. 47,78$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1/A	118,99 mq	761,49 €/mq	€ 90.609,70	100,00%	€ 90.609,70
Bene N° 2 - Terreno Ponte Buggianese (PT) - via Gremignai 1a	70,00 mq	47,78 €/mq	€ 3.344,60	100,00%	€ 3.344,60

Valore di stima: € 93.954,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria e mancanza conformità impianti	20000,00	€
adeguamento recinzione per accesso carrabile	3000,00	€
decurtazione valore del terreno per impossibilità di rispetto delle distanze dai confini ed ulteriori vizi occulti	1500,00	€

Valore finale di stima: € 69.454,30

Diritti di piena proprietà 1/2+1/2 di terratetto che si eleva su due piani piano primo e soffitta facente parte di un piccolo complesso residenziale in via Gremignaio del Comune di Ponte Buggianese, situato in zona agricola risulta circondato da campi ed è servito unicamente da via Gremignaio. Dotato di posto auto privato sebbene non accessibile e parcheggio a comune in resede censito come bene comune non censibile. Il fabbricato di cui in oggetto si eleva su due piani ovvero piano primo e secondo e così composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi) oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; è di proprietà esclusiva piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12.

Il criterio di stima scelto tiene conto dello scopo che è quello di determinare il valore dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto applicare il metodo di comparazione basata su principi tecnici e metodologie definite nell'estimo. Vengono pertanto tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato del bene, la richiesta del mercato di beni simili e la sua ubicazione oltre ai parametri

E' stato tenuto conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni simili situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed agenzie. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile. Si tiene in conto della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 che costituisce una guida per valutare immobili che si discostano da quelli dei principali valutatori, sono stati debitamente considerati anche i coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

ASTE GIUDIZIARIE®
Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato- 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

Si riportano i seguenti valori:

contratto compravendita di immobile civile abitazione via Genova Ponte Buggianese € 135000 mq. circa 100 mq. €/mq. 1350

OMI Agenzia delle entrate: valore minimo €/mq. 950 valore massimo e/mq. 1200

Borsino Immobiliare (valutatore con caratteristiche immobile) : Valore minimo Euro 85.926,00 €/mq. 722,07; Valore massimo Euro 91.496,00 €/mq. 768,87

valutatore Casa.it PREZZO MIN 130.000 € PREZZO MAX 160.000 € valutazione specifica dell'immobile € 140000 €/mq. 1176,47

Valutatore immobiliare Immobiliare: Valore minimo Euro 85.926,00 €/mq. 722,07 Valore medio Euro 88.711,00 €/mq. 745,47 Valore massimo Euro 91.496,00 /mq. 768,87

Annunci immobiliari:

Mediatori Group - Altopascio riferimento: 119 PONTE BUGGIANESE Terratetto unifamiliare via Vincio 10, Ponte Buggianese

Ponte Buggianese Via Vincio € 119.000 4 locali 147 m² €/mq. 809,53

LUCA IMMOBILIARE riferimento: 1428 Ponte Buggianese Via Gremignaio € 200.000 5+ locali 318 m² spazio esterno esclusivo di circa mq. 1.000 €/mq. 628,93

Immobiliare fuori porta Riferimento: EK-116692267 Terratetto unifamiliare via Ponte di Mingo 10, Anchione, Ponte Buggianese € 110.000 90 m² €/mq 1222,22

Agenzia Spadoni Compravendita Riferimento :EK-113410055 Appartamento via Capannone 113, Anchione, Ponte Buggianese € 150.000 165 m² €/mq. 909,09

Bottega degli Immobili Riferimento :24066 Quadrilocale via Bramalegno 116, Vione, Ponte Buggianese € 129.000 100 m² €/mq.1290

MC Immobiliare di Angeli Chiara e Biagini Michael sas: Riferimento :EK-116007687 PONTE. Trilocale via Lima, Anchione, Ponte Buggianese PRIMO PIANO INDIPENDENTE CON RESEDE ESCLUSIVA € 140.000 100 m² €/mq. 1400,00

Tecnocasa Riferimento: 60922011 Terratetto plurifamiliare via Capannone, Anchione, PonteBuggianese € 94.000 140 m² €/mq. 671,43

Immobiliare fuori porta Riferimento : EK-116692267Terratetto unifamiliare via Ponte di Mingo 10, Anchione, Ponte Buggianese € 110.000 90 m² €/mq. 1222,22

Si effettua una media tra i valori più probabili € $(768,87 + 745,47 + 722,07 + 809,53)/4 = € 761,49$

Occorre tenere presente la decurtazione determinata dalla mancata conformità urbanistica, oneri di urbanizzazione primaria, costo di costruzione e oneri verdi per mancato cambio di destinazione da edificio agricolo a residenziale oltre diritti di segreteri, spese tecniche iva e casse previdenziali

Riportando i calcoli riferiti alla Dia prot. n. 12398 del 19/12/2000 per ristrutturazione edilizia e variante prot. 11394 del 27/12/2002 riferiti alla ristrutturazione edilizia dell'intero complesso di cui l'immobile oggetto della presente perizia è parte calcolo oneri di urbanizzazione primaria richiesti $943,43 \times \text{lire } 18016 = \text{Lire } 16993834$ corrispondenti € 8.778,13 € /mc $9,30 \times 3 = €/\text{mc } 27,90$ (riferimento regime sanzionatorio)

costo di costruzione richiesto per 3 unità immobiliari superficie utile mq. 252,84 superficie accessoria mq. 25,28

Lire $355000 \times 252,84 \times 6\% = \text{Lire } 5708570$ corrispondenti ad € 2.948,23 €/mq. $11,66 \times 3 = € 34,98$

calcolo volume immobile oggetto della presente perizia mc 295 * €/mc. 27,90 = € 8230,50 oneri urbanizzazione primaria

€/mq. $34,98 \times \text{mq. } 119 = € 4162,62$

oneri verdi €/mc $11,74 \times 295 \text{ mc} = € 3463,30$

totale oneri € 15856,42 comprensivi di sanzioni

ripristino passo carrabile corte pertinenziale rif. Prezzario Regione Toscana 2024 € 3000

totale costi comprensivi spese tecniche, IVA, casse previdenziali, oneri, sanzioni, diritti segreteria € 20000

Terreno con destinazione area urbana di circa mq. 70 privo di recinzioni ed in pessimo stato di conservazione ricadente in zona EP1 del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art. 74 e art 71 riguardo agli interventi ammessi; situato in zona periferica rispetto al centro urbano circondato da aree agricole ed aree edificabili in previsione di una futura espansione della città limitrofa alla rete viaria principale e scarsamente dotato di servizi e parcheggi.

Ai fini della valutazione di tale area si richiama l'art 71 delle vigenti Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo che consente in zone EP1 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola 2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva,- interventi pertinentenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,- interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati:

a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;

5. Gli interventi pertinentenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:

a) per la realizzazione di autorimesse pertinentenziali interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinentenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata nelle aree tergalì e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a); c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA

sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Nell'area in questione devono essere rispettate le limitazioni previste dall'art. 73 delle norme tecniche di attuazione.

Sulla base di quanto precedentemente esposto.

Ai fini della valutazione dell'area di cui in oggetto può essere adottato sia il procedimento diretto basandosi su un criterio di stima che determini il valore di mercato in base alla comparazione di prezzi noti reperibili sul mercato, che indiretto facendo riferimento al valore di trasformazione. Questo secondo metodo ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia o simile e destinazione confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima. Il terreno presenta una incidenza sul valore finale del fabbricato che oscilla in percentuale più o meno ampia in base alla destinazione d'uso che alla tipologia costruttiva; considerando la possibilità di realizzare spazi accessori all'unità residenziale principale si determina un'incidenza del terreno rispetto al complesso edificato del 15%

Considerando il valore definito dalla delibera della G. C. n 104 del 15/10/2014 allegata, si ricava il valore di €/mq. $44,24 * 70 \text{ mq.} = € 3080$

Si riportano inoltre alcuni valori di aree situate nella zona considerando la destinazione d'uso:

Omi valore minimo € /mq. 500 valore massimo € /mq. 650

Borsino immobiliare ipotesi box circa 25 mq superficie coperta valore minimo € 7649 valore medio € 8260 valore massimo € 8870 * 15% = € 1330,5 €/mq. 53,25 per un valore di € 3727,5

€ 500* 70 = € 35000 * 15% = € 5250 €/mq. 75,00

Terreno edificabile in Vendita € 49.000 2.160 m² € 22,68

Terreno edificabile € 55000 mq. 1200 €/mq. 45,83

€ $(44,24 + 53,25 + 45,85) / 3 = €/mq. 47,78$

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'immobile non possiede caldaia; l'impianto preesistente viene alimentato da Gas GPL; l'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti ed in alcune stanze non è sotto traccia.

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.

Montecatini-Terme, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cappelli Mirta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - allegato 1 beni nn 1 e 2
- ✓ Concessione edilizia - allegato 2 beni nn 1 e 2
- ✓ Foto - allegato 3 beni nn 1 e 2
- ✓ Estratti di mappa - allegato 4 beni nn 1 e 2 elaborato planimetrico
- ✓ Planimetrie catastali - allegato 5 bene n 1
- ✓ Visure e schede catastali - allegato 6 visure catastali bene n 1
- ✓ Altri allegati - allegato 7 ispezioni ipotecarie bene n 1
- ✓ Altri allegati - allegato 8 rilievo beni nn 1 e 2
- ✓ Altri allegati - allegato 9 estratti normative beni nn 1 e 2
- ✓ Altri allegati - allegato 10 fonti stima bene n 1
- ✓ Altri allegati - allegato 11 CDU bene n 2
- ✓ Altri allegati - allegato 12 visure e schede catastali bene n 2
- ✓ Altri allegati - allegato 13 ispezioni ipotecarie bene n 2
- ✓ Altri allegati - allegato 14 fonti stima bene n 2
- ✓ Altri allegati - allegato 15 certificati residenza matrimonio stato famiglia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaio 1/A

Esclusiva proprietà di immobile terratetto facente parte di un complesso più ampio posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio località Vione, interamente circondato da campi essendo situato in zona prevalentemente agricola, risulta distante circa 2 km dal centro di Ponte Buggianese. Il complesso è scarsamente dotato dei principali servizi pubblici quali trasporti, supermercati, fognatura pubblica e gas. L'immobile di cui in oggetto risulta inserito in una corte di fabbricati di remota costruzione e precisamente detta porzione è costituito da terratetto ad uso di civile abitazione di tipo economico che si eleva su due piani ovvero piano primo e secondo e così composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi) oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; è di proprietà esclusiva piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 169, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona EP1 aree agricole della pianura bonificata del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art 74 delle norme tecniche di attuazione; risulta inoltre inserito nel medesimo piano negli edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale (classe 3) rispondente all'art 35 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Rispetto al vigente Piano strutturale l'immobile risulta classificato come edificio classe 3 come si evince dalla carta idrogeologica con indicazioni di vulnerabilità, in pericolosità sismica locale medio bassa dalla carta di pericolosità sismica locale; pericolosità geologica bassa e P1 aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità come da cartografia. Non sono presenti vincoli sovraordinati. Art 74. Area agricole della pianura bonificata (EP1) 1. Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari della fattoria di Bellavista, della tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturati con classica organizzazione poderale (insediamento rurale li-seminativi e alberati a viti, pioppi, gelsi- integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto ressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche . 2. in queste aree il piano operativo persegue: il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore; La tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica; La conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche; La salvaguardia e ove possibile ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree; Il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali; La salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazione idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale); La ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il padule; La promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del padule. 3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni: Non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali dei fossi di scolo; L'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; L'alterazione delle quote dei piani di campagna; Non sono inoltre ammessi : l'eliminazione di elementi di particolari interesse paesaggistico ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali; L'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi, lo smaltimento

solido e liquido del materiale di rifiuto che determinano l'inquinamento e alterazione delle qualità e della proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde; Solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte messe in opera adeguate misure di mitigazione compensazione; Nei territori con termini ai laghi denominati il lago dei 5 pini il grande lago e il lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute dell'articolo 7.7 .3 dell'elaborato 8 B del PIT - Ppr . 4. destinazioni d'uso Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività agricole, residenza, servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole e della fruizione turistica del territorio. Accanto perché compatibili con le funzioni agricole con gli obiettivi indicati al comma due, sono inoltre ammessi: Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande Artigianali di servizio Turistico ricettiva limitatamente le strutture di accoglienza piccole dimensioni di tipo rurale 5. Interventi ammessi 5.1 edifici a destinazione d'uso agricola Non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo punto delle nuove costruzioni manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'articolo 67 sono ammessi esclusivamente: Annessi rurali di quell'articolo 67 commi 4 e 6 Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati e dagli edifici non classificati e esistenti al 1954, sono ammessi: Tutti gli interventi di cui all'articolo 68 articolo 69 ad eccezione di: Trasferimento di volumi; capo sostituzione edilizia; capo ristrutturazione urbanistica l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (articolo 70). I mutamenti della destinazione d'uso agricola le condizioni indicate ad articolo 72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4. 5.2 edifici e destinazione d'uso non agricola sugli edifici esistenti vincono nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati e dagli edifici non classificati esistenti al 1954 sono ammessi tutti gli interventi di cui l'articolo 71 incluse la sua rimessa fuori terra ad eccezione di due punti sostituzione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate Al comma 4 Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola 1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili. 2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, - interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5, - interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati: a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo; b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree EP2 ed EP3 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 200 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza, - interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea, - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, - la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato. 3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 73. 4. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina delle singole aree rurali, sono: - agricola - residenziale - artigianale di servizio alla residenza - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; - direzionale, solo se associato alla residenza; - turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale; - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale. 5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi: a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata nelle aree tergalì e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal

precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a); b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari debbono conservare una funzione accessoria; nell'ambito di tale riorganizzazione dei volumi esistenti è inoltre ammesso un ampliamento del 20 % della SE pertinenziale a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 30 di SE; c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EP2 ed EP3, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio. Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.23 comma 2. 6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni: a) gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato. b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50. c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. 7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5. 8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme. 9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra. Piano Strutturale carta idrogeologica con indicazioni della vulnerabilità edificio di classe 3, permeabilità medio-bassa, pericolosità sismica locale media S2, Pericolosità geologica bassa, P1 aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità;

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Gremignao 1a

Esclusiva proprietà di piccola porzione di terreno in cattivo stato di manutenzione, incolto con presenza di rovi misura circa 70 mq.; è situato in prossimità dell'immobile residenziale di cui in oggetto ai margini del complesso residenziale, non presenta recinzioni ed è inserito nel vigente Piano Operativo nella zona Ep1 e pertanto rispondente all'art. 79 delle Norme tecniche di attuazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 169, Sub. 12, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come da CDU l'area urbana ricade di zona EP1 del vigente Piano Operativo e ricade nell'art 74 delle norme tecniche di attuazione Art 74. Area agricole della pianura bonificata (EP1) 1. Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari della fattoria di Bellavista, della tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturati con classica organizzazione poderale (insediamento rurale li-seminativi e alberati a viti, pioppi, gelsi- integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto ressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche . 2. in queste aree il piano operativo persegue: il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore; La tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica; La conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche; La salvaguardia e ove possibile ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree; Il

recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali; La salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazione idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale); La ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il padule; La promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del padule. 3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni: Non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali dei fossi di scolo; L'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; L'alterazione delle quote dei piani di campagna; Non sono inoltre ammessi : l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali; L'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi, lo smaltimento solido e liquido del materiale di rifiuto che determinano l'inquinamento e alterazione delle qualità e della proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde; Solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte messe in opera adeguate misure di mitigazione compensazione; Nei territori con termini ai laghi denominati il lago dei 5 pini il grande lago e il lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute dell'articolo 7.7 .3 dell'elaborato 8 B del PIT - Ppr . 4. destinazioni d'uso Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività agricole, residenza, servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole e della fruizione turistica del territorio. Accanto perché compatibili con le funzioni agricole con gli obiettivi indicati al comma due, sono inoltre ammessi: Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande Artigianali di servizio Turistico ricettiva limitatamente le strutture di accoglienza piccole dimensioni di tipo rurale 5. Interventi ammessi 5.1 edifici a destinazione d'uso agricola Non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo punto delle nuove costruzioni manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'articolo 67 sono ammessi esclusivamente: Annessi rurali di quell'articolo 67 commi 4 e 6 Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati dagli edifici non classificati e esistenti al 1954, sono ammessi: Tutti gli interventi di cui all'articolo 68 articolo 69 ad eccezione di: Trasferimento di volumi; capo sostituzione edilizia; capo ristrutturazione urbanistica l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (articolo 70). I mutamenti della destinazione d'uso agricola le condizioni indicate ad articolo 72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4. 5.2 edifici e destinazione d'uso non agricola sugli edifici esistenti vincono nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati e dagli edifici non classificati esistenti al 1954 sono ammessi tutti gli interventi di cui l'articolo 71 incluse la sua rimessa fuori terra ad eccezione di due punti sostituzione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate Al comma 4 Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola 1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili. 2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, - interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5, - interventi di addizione volumetrica una tantum così dimensionati: a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo; b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree EP2 ed EP3 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 200 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza, - interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea, - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, - la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato. 3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso

rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 73. 4. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina delle singole aree rurali, sono: - agricola - residenziale - artigianale di servizio alla residenza - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; - direzionale, solo se associato alla residenza; - turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale; - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale. 5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi: a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata nelle aree tergalì e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a); b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari debbono conservare una funzione accessoria; nell'ambito di tale riorganizzazione dei volumi esistenti è inoltre ammesso un ampliamento del 20 % della SE pertinenziale a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 30 di SE; c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EP2 ed EP3, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio. Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.23 comma 2. 6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni: a) gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato. b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50. c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. 7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5. 8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme. 9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra. Piano Strutturale carta idrogeologica con indicazioni della vulnerabilità edificio di classe 3, permeabilità medio-bassa, pericolosità sismica locale media S2, Pericolosità geologica bassa, P1 aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità;

Prezzo base d'asta: € 69.454,30



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.454,30

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaio 1/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 169, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	118,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta parte di un complesso edilizio risalente in epoca anteriore al 1967, costruito in muratura, si presenta in buono stato manutentivo con rifiniture ed impianti che risalgono all'ultima epoca di ristrutturazione (2002) presenta soffitti con travi e travetti in legno e mezzane in cotto a vista in buono stato; infissi in legno di tipo tradizionale, pavimenti similcotto e monocottura anch'essi in buono stato manutentivo, l'impianto elettrico in alcune stanze non risulta sottotraccia con placche in alluminio e cavi a vista non conforme alle vigenti normative, l'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori in alluminio privo di caldaia che avrebbe dovuto essere alimentata con gas GPL (vedi servitù); è presente nella zona soggiorno/ angolo cottura un camino con rifiniture in pietra. Le rifiniture esterne ed interne necessitano di una manutenzione; risulta priva di pavimentazione la strada che consente il transito all'interno del complesso di fabbricati censita come bene comune non censibile versa in cattivo stato manutentivo così come le porzioni di pavimentazione in piastrelle e cemento della zona di ingresso a comune; la recinzione della corte pertinenziale è costituita da muretto in muratura sormontato da rete in metallo che presenta vistosi segni di umidità e versa in pessimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Esclusiva proprietà di immobile terratetto facente parte di un complesso più ampio posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignaio località Vione, interamente circondato da campi essendo situato in zona prevalentemente agricola, risulta distante circa 2 km dal centro di Ponte Buggianese. Il complesso è scarsamente dotato dei principali servizi pubblici quali trasporti, supermercati, fognatura pubblica e gas. L'immobile di cui in oggetto risulta inserito in una corte di fabbricati di remota costruzione e precisamente detta porzione è costituito da terratetto ad uso di civile abitazione di tipo economico che si eleva su due piani ovvero piano primo e secondo e così composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi) oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; è di proprietà esclusiva piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	dal certificato di residenza e stato di famiglia e dal sopralluogo effettuato si rileva che nell'immobile vi risiedono i sigg.ri **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pistoia c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pescia (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Gremignaio 1a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 169, Sub. 12, Categoria F1	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	terreno incolto con rovi e piante infestanti		
Descrizione:	Esclusiva proprietà di piccola porzione di terreno in cattivo stato di manutenzione, incolto con presenza di rovi misura circa 70 mq.; è situato in prossimità dell'immobile residenziale di cui in oggetto ai margini del complesso residenziale, non presenta recinzioni ed è inserito nel vigente Piano Operativo nella zona Ep1 e pertanto rispondente all'art. 79 delle Norme tecniche di attuazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	dal certificato di residenza e stato di famiglia e dal sopralluogo effettuato si rileva che nell'immobile vi risiedono i sigg.ri **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pistoia c.f. **** Omissis **** **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Pescia (**** Omissis ****) c.f. **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PESCIA il 06/04/2005

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 443

Quota: 1/2+1/2

Importo: € 480.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 18/03/2005

N° repertorio: 43869

N° raccolta: 23063

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO Immobile n. 2 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 70 metri quadri ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCIA il 01/08/2024

Reg. gen. 4697 - Reg. part. 3100

Quota: 1/2+1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1A**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PESCIA il 06/04/2005

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 443

Quota: 1/2+1/2

Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 18/03/2005
N° repertorio: 43869
N° raccolta: 23063

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO Immobile n. 2 Comune G833 - PONTE BUGGIANESE (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 14 Particella 169 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 70 metri quadri ECONOMICO Indirizzo LOC.VIONE,VIA DEL GREMIGNAIO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCIA il 01/08/2024
Reg. gen. 4697 - Reg. part. 3100
Quota: 1/2+1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura