

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cozza Franco Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.	28



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.170,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1 ..	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	29



All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Geom. Cozza Franco Francesco, con studio in Via Luigi Galvani, 17 - 51100 - Pistoia (PT), email francocozzageometra@gmail.com, PEC franco.cozza@geopec.it, Tel. 0573 21011, Fax 0573 21011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese, piano S.I.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un più ampio stabile condominiale comprendente attività commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori; l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina in open-space, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo, servizio igienico ricavato da terrazzo coperto. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, PIANO S.I.

Trattasi di rimessa pertinenziale del bene n. 1, composta da un unico vano avente dimensioni interne pari a ml 5,60 x 3,38 x h:2,40.

L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

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.

Con provvedimento del Tribunale di Pistoia in data 13/05/2020 n. R.G. 2672/2019 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi. Si allega estratto dell'atto di matrimonio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

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.

Con provvedimento del Tribunale di Pistoia in data 13/05/2020 n. R.G. 2672/2019 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi. Si allega estratto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

L'abitazione confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti condominiali, s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

La rimessa confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti condominiali, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	0,00 mq	86,27 mq	1	86,27 mq	2,70 m	1
Balcone	0,00 mq	10,92 mq	0,25	2,73 mq	0,00 m	1
terrazzo coperto	0,00 mq	5,46 mq	0,40	2,18 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	91,18 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimessa	0,00 mq	20,22 mq	0,5	10,11 mq	2,40 m	SI
Totale superficie convenzionale:				10,11 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				10,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/2008 al 31/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903 Categoria F1, Cons. 2022
Dal 31/08/2009 al 09/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 44 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 187,47 Piano 1
Dal 09/08/2010 al 30/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 44 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 30/08/2012 al 20/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 44 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 20/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 44 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1

Firmato Da: COZZA FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 227ebe0802c2b2285d4a73a1e059385

Dal 09/11/2015 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 44 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 255,65 Piano 1
------------------------------	-------------------	--

Il mappale 903 del foglio 8 è stato originato dalla soppressione dei mappali 276 sub. 3, 276 sub. 4, 276 sub. 5, 276 sub. 6, 332 sub. 1, 332 sub. 2, 332 sub. 3, 332 sub. 4, 332 sub. 5, 332 sub. 6, 333 del foglio 8.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/2008 al 31/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903 Categoria F1, Cons. 2022
Dal 31/08/2009 al 09/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 42,19 Piano S1
Dal 09/08/2010 al 30/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 42,19 Piano S1
Dal 30/08/2012 al 20/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 42,19 Piano S1
Dal 20/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 42,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 903, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 42,19 Piano S1

Il mappale 903 del foglio 8 è stato originato dalla soppressione dei mappali 276 sub. 3, 276 sub. 4, 276 sub. 5, 276 sub. 6, 332 sub. 1, 332 sub. 2, 332 sub. 3, 332 sub. 4, 332 sub. 5, 332 sub. 6, 333 del foglio 8.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	903	44		A3	5	5,5	92 mq	255,65 €	1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con la planimetria in atti, ad eccezione del terrazzo coperto lato sud-est dove è stato ricavato un servizio igienico che tuttavia dovrà essere rimosso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	903	21		C6	3	19	19 mq	42,19 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con la planimetria in atti.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Lo stato conservativo dell' appartamento è buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Lo stato conservativo della rimessa è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Oltre alle parti comuni come per legge, usi e consuetudini, sono beni comuni:

- il mappale 903 sub. 1 (bene comune non censibile: rampa di accesso al piano interrato, fioriere, loggiato comune a tutti i subalterni);
- il mappale 903 sub. 3 (bene comune non censibile: vano scala ascensore ripostigli a comune ai subalterni 42, 43, 44, 50, 51 e 52);
- il mappale 903 sub. 7 (bene comune non censibile: porzione di strada a comune a tutti i subalterni).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Oltre alle parti comuni come per legge, usi e consuetudini, sono beni comuni:

- il mappale 903 sub. 1 (bene comune non censibile: rampa di accesso al piano interrato, fioriere, loggiato comune a tutti i subalterni);



-il mappale 903 sub. 7 (bene comune non censibile: porzione di strada a comune a tutti i subalterni).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

L' immobile ha accesso diretto dalla Via Buggianese mediante la strada in parte costituente bene comune non censibile mappale 903 sub. 7 ed in parte di proprietà di terzi, giusta servitù di passo pedonale e con ogni mezzo costituita con atto ai rogiti Dott. Raffaele Lenzi del 14/10/2009 repertorio 55551/31268 trascritto a Pescia il 04/11/2009 al n. 3064 di registro particolare, in cui sono riportate anche le modalità di esercizio e gestione della sua futura manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

L' immobile ha accesso diretto dalla Via Buggianese mediante la strada in parte costituente bene comune non censibile mappale 903 sub. 7 ed in parte di proprietà di terzi, giusta servitù di passo pedonale e con ogni mezzo costituita con atto ai rogiti Dott. Raffaele Lenzi del 14/10/2009 repertorio 55551/31268 trascritto a Pescia il 04/11/2009 al n. 3064 di registro particolare, in cui sono riportate anche le modalità di esercizio e gestione della sua futura manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Lo stato di manutenzione dell' appartamento è buono.

L' esposizione dell' appartamento è nord-ovest, nord-est e sud-est.

Altezza interna utile: ml 2,70.

Strutture verticali: muratura ordinaria.

Solai: latero-cementizi.

Copertura: a volta:

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante.

Pareti interne: in foratelle di laterizio.

Pavimentazione interna: in mattonelle di gres.

Infissi esterni: alluminio con doppi vetri con avvolgibili in plastica.

Infissi interni: in legno tamburato. Portoncino blindato di ingresso.

impianto elettrico: del tipo sottotraccia dotato di quadretto salvavita e dispersori di terra.

Impianto termico: caldaia a gas metano nel terrazzo coperto (attualmente utilizzato come secondo servizio igienico), radiatori in acciaio + termoarredo nel bagno.

Impianto citofonico: presente.

Impianto di allarme: non presente.

Impianto videocitofonico: non presente.

Impianto di condizionamento: non presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Lo stato di manutenzione della rimessa è buono.

Altezza interna utile: ml 2,40.

Strutture verticali: muratura ordinaria.

Solai: latero-cementizi.

Pareti interne: in foratelle di laterizio.

Pavimentazione interna: in mattonelle di gres.

Infissi esterni: porta basculante in metallo.

impianto elettrico: del tipo sottotraccia dotato di quadretto salvavita e dispersori di terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

L' immobile attualmente risulta occupato dall' esecutata **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** come risulta dal certificato anagrafico contestuale allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

L' immobile attualmente risulta occupato dall' esecutata **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** come risulta dal certificato anagrafico contestuale allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1954 al 30/09/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bellandi Carlo	01/10/1954	2849	909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	19/10/1954		1072

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1993 al 26/09/2001	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	30/09/1993	55579	4918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	21/10/1993	3813	2445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2001 al 29/12/2001	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	26/09/2001	32805	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	09/10/2001	4474	2764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2001 al 14/10/2009	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	29/12/2001	33529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	15/01/2002	192	143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2009 al 20/11/2012	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	14/10/2009	55551	31268

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	04/11/2009	5427	3064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/11/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carapelle Alberto	20/11/2012	25712	14523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	27/11/2012	4672	3072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le provenienze del 30/09/1993 (trascrizione 2445/1993) e del 26/09/2001 (trascrizione 2764/2001) riguardano entrambe porzioni dell' attuale mappale 903 (originato dai soppressi mappali 276 sub. 6, 332 sub. 6, 276 sub. 3, 332 sub. 2, 276 sub. 4, 276 sub. 5, 332 sub. 4, 333, 332 sub. 1, 332 sub. 3 e 332 sub. 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1954 al 30/09/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bellandi Carlo	01/10/1954	2849	909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	19/10/1954		1072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1993 al 26/09/2001	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Regni Marco	30/09/1993	55579	4918	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Pescia	21/10/1993	3813	2445	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Conferimento in società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. Lenzi Raffaele	26/09/2001	32805		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Pescia	09/10/2001	4474	2764	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. Lenzi Raffaele	29/12/2001	33529		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Pescia	15/01/2002	192	143	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Costituzione di diritti reali a titolo oneroso				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. Lenzi Raffaele	14/10/2009	55551	31268	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Pescia	04/11/2009	5427	3064	
Registrazione						

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carapelle Alberto	20/11/2012	25712	14523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	27/11/2012	4672	3072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le provenienze del 30/09/1993 (trascrizione 2445/1993) e del 26/09/2001 (trascrizione 2764/2001) riguardano entrambe porzioni dell' attuale mappale 903 (originato dai soppressi mappali 276 sub. 6, 332 sub. 6, 276 sub. 3, 332 sub. 2, 276 sub. 4, 276 sub. 5, 332 sub. 4, 333, 332 sub. 1, 332 sub. 3 e 332 sub. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 27/11/2012
 Reg. gen. 4673 - Reg. part. 683
 Quota: 1/1
 Importo: € 390.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Dott. Carapelle Alberto
 Data: 20/11/2012
 N° repertorio: 25713
 Note: La signora **** Omissis **** risulta iscritta come "terzo datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/08/2024
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 3347
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 27/11/2012
Reg. gen. 4673 - Reg. part. 683
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Carapelle Alberto
Data: 20/11/2012
N° repertorio: 25713
Note: La signora **** Omissis **** risulta iscritta come "terzo datore di ipoteca".

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/08/2024
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 3347
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

L' immobile ricade in zona classificata dal vigente PIANO OPERATIVO del Comune di Ponte Buggianese in ZONA B4 (aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata) disciplinata dall' articolo 48 delle N.T.A.
E' presente VINCOLO CIMITERIALE (fascia di ml 200) disciplinato dall' art. 105 delle N.T.A. e dal R.D.



1265/1934 art. 338 e successive modifiche ed integrazioni.
Nono sono presenti vincoli paesaggistici o idrogeologici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

L'immobile ricade in zona classificata dal vigente PIANO OPERATIVO del Comune di Ponte Buggianese in ZONA B4 (aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata) disciplinata dall' articolo 48 delle N.T.A. E' presente VINCOLO CIMITERIALE (fascia di ml 200) disciplinato dall' art. 105 delle N.T.A. e dal R.D. 1265/1934 art. 338 e successive modifiche ed integrazioni.
Nono sono presenti vincoli paesaggistici o idrogeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

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

Il complesso è stato realizzato mediante ristrutturazione urbanistica di un vecchio fabbricato inserito nel "Piano di Ristrutturazione Urbanistica Orsi Ilio". L' intervento è stato effettuato in due lotti e l' unità immobiliare in oggetto è inserita nel lotto 1. Le concessioni e gli atti autorizzativi rilasciati sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 50/2004 del 03/12/2004;
- Concessione Edilizia n. 51/2004 del 03/12/2004 (relativa al lotto 2);
- Variante Permesso di costruire n. 5/2006 del 06/07/2006;
- Variante Permesso di costruire n. 7/2006 del 23/08/2006 (relativa al lotto 2);
- Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 140 L.R. 1/2005 pratica edilizia n. 11/2009 prot. 1498 del 11/02/2009 con rilascio di Attestazione di conformità in sanatoria in data 04/04/2009 (per entrambi i lotti);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata pratica n. 237/2012 prot. 9209 del 27/08/2012 per opere interne all' appartamento in oggetto.

Per l' appartamento in oggetto è stato poi depositato Certificato di agibilità pratica n. 36/2012 prot. 4098 del 14/04/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione, fatta eccezione per la chiusura mediante finestre e la trasformazione in servizio igienico del terrazzo coperto posto sul lato sud-est in adiacenza alla cucina. Detta opera non può essere sanata in quanto comporta incremento di volume non consentito ed inoltre manca un vano antibagno che suddivida la cucina dal servizio igienico; pertanto se ne prevede la rimessa in pristino mediante smontaggio dei sanitari del servizio igienico, rimozione del rivestimento in piastrelle di ceramica, rimozione degli infissi a chiusura della terrazza.

Le spese per tale intervento ammontano a corpo ad € 5.000,00 comprensive dello smaltimento degli inerti a norma di legge.

Relativamente all' Attestato di Prestazione Energetica, che classifica l' immobile in classe energetica "E", si dà atto che esso è scaduto in data 18/05/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

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

Il complesso è stato realizzato mediante ristrutturazione urbanistica di un vecchio fabbricato inserito nel "Piano di Ristrutturazione Urbanistica Orsi Ilio". L' intervento è stato effettuato in due lotti e l' unità immobiliare in oggetto è inserita nel lotto 1. Le concessioni e gli atti autorizzativi rilasciati sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 50/2004 del 03/12/2004;
- Concessione Edilizia n. 51/2004 del 03/12/2004 (relativa al lotto 2);
- Variante Permesso di costruire n. 5/2006 del 06/07/2006;
- Variante Permesso di costruire n. 7/2006 del 23/08/2006 (relativa al lotto 2);
- Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 140 L.R. 1/2005 pratica edilizia n. 11/2009 prot. 1498 del 11/02/2009 con rilascio di Attestazione di conformità in sanatoria in data 04/04/2009 (per entrambi i lotti);

Per la rimessa in oggetto è stato poi depositato Certificato di agibilità pratica n. 35/2012 prot. 4608 del 17/04/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.600,00

Gli esecutati, alla data del 22/11/2024, hanno un insoluto, relativo sia all' abitazione che al garage, ammontante ad € 9.014,73 come da rapporto dell' Amministratore che si allega (ultimi due esercizi circa € 2.600,00).

MILLESIMI GENERALI: appartamento 32,576 + garage 2,351 (bene n. 2) = 34,927 millesimi

MILLESIMI SCALA B: appartamento 169,908 + garage (bene n. 2) 12,268 = 182,171 millesimi

MILLESIMI MANUTENZIONE RAMPA E CORSIA BOX: garage (bene n. 2) = 38,092 millesimi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.600,00

Gli esecutati, alla data del 22/11/2024, hanno un insoluto, relativo sia all' abitazione che al garage, ammontante ad € 9.014,73 come da rapporto dell' Amministratore che si allega (ultimi due esercizi circa € 2.600,00).

MILLESIMI GENERALI: appartamento 32,576 (bene n.1) + garage 2,351 = 34,927 millesimi

MILLESIMI SCALA B: appartamento 169,908(bene n.1) + garage 12,268 = 182,171 millesimi

MILLESIMI MANUTENZIONE RAMPA E CORSIA BOX: garage = 38,092 millesimi

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1
Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un più ampio stabile condominiale comprendente attività commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori; l' appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina in open-space, disimpegno, due camere,

bagno, terrazzo, servizio igienico ricavato da terrazzo coperto. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 903, Sub. 44, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.700,00

La procedura di stima applicata è quella con metodo M.C.A. (market comparison approach).

Il metodo M.C.A. si basa su calcoli scientifici; sostanzialmente, analizzati gli immobili comparabili e l'immobile da stimare e compilate tabelle con tutte le caratteristiche (superfici principali, superfici accessorie, aree scoperte, epoca di compravendita, prezzi di vendita, livello di piano, stato di manutenzione) mediante una serie di formule ed equazioni matematiche porta ad "aggiustare" i prezzi reperiti comparandoli alle caratteristiche dell'immobile da stimare, ottenendo così i "prezzi marginali" dei quali viene effettuata una media.

Dalle ricerche incrociate nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti quattro contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili al subject (immobile da stimare).

La procedura di stima ed i calcoli analitici sono specificati nel dettaglio nella apposita Relazione estimativa allegata.

Il prezzo di stima dell'appartamento è stato determinato in € 95.700,00.

Viene praticato un deprezzamento pari ad € 5.000,00 dovuto alle opere di ripristino del servizio igienico realizzato nella terrazza coperta, non sanabile. Pertanto il valore netto di stima ammonta ad € 95.700,00 - 5.000,00 = € 90.700,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.

Trattasi di rimessa pertinenziale del bene n. 1, composta da un unico vano avente dimensioni interne pari a ml 5,60 x 3,38 x h:2,40. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 903, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.600,00

La procedura di stima applicata è quella con metodo M.C.A. (market comparison approach).

Il metodo M.C.A. si basa su calcoli scientifici; sostanzialmente, analizzati gli immobili comparabili e l'immobile da stimare e compilate tabelle con tutte le caratteristiche (superfici principali, superfici accessorie, aree scoperte, epoca di compravendita, prezzi di vendita, livello di piano, stato di manutenzione) mediante una serie di formule ed equazioni matematiche porta ad "aggiustare" i prezzi reperiti comparandoli alle caratteristiche dell'immobile da stimare, ottenendo così i "prezzi marginali" dei quali viene effettuata una media.

Dalle ricerche incrociate nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti quattro contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili al subject (immobile da stimare).

La procedura di stima ed i calcoli analitici sono specificati nel dettaglio nella apposita Relazione estimativa allegata.

Il prezzo di stima della rimessa è stato determinato in € 10.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1	91,18 mq	994,74 €/mq	€ 90.700,00	100,00%	€ 90.700,00
Bene N° 2 - Garage Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.	10,11 mq	1.048,47 €/mq	€ 10.600,00	100,00%	€ 10.600,00
Valore di stima:					€ 101.300,00

Valore di stima: € 101.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 91.170,00

Il metodo di stima utilizzato è il metodo M.C.A. (market comparison approach) - metodo del confronto di mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

-quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili

della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti, nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni sugli immobili e terreni;
- non è stata verificata la situazione effettiva del resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005; D.L. 311/2006; L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cozza Franco Francesco

ELENCO ALLEGATI:

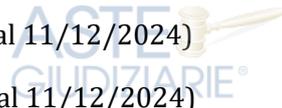
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica abitazione (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica rimessa (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 07/10/2024)

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - elenco subalterni (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - abitazione (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - rimessa (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - trascrizione 3064/2009 servitù di passo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - annotazione iscrizione 1064/2009 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - trascrizione 3072/2012 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - iscrizione 683/2012 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - annotazione iscrizione 110/2013 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - trascrizione 3347/2024 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - trascrizione 143/2002 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - trascrizione 2445/1993 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - trascrizione 2764/2001 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - titolo provenienza a orsi ilio (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - certificato contestuale angelino (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - certificato contestuale pepe (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - estratto atto matrimonio (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 29 Altri allegati - comunicazione primo sopralluogo (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - oneri condominiali (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - relazione estimativa (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - comparabile A (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - comparabile B (Aggiornamento al 11/12/2024)





- ✓ N° 35 Altri allegati - comparabile C (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 36 Altri allegati - comparabile D (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 37 Altri allegati - concessione edilizia 50/2004 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 38 Altri allegati - permesso di costruire 5/2006 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 39 Altri allegati - sanatoria p.e. 11/2009 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 40 Altri allegati - agibilità rimessa 35/2012 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 41 Altri allegati - opere interne abitazione p.e. 237/2012 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 42 Altri allegati - agibilità abitazione 36/2012 (Aggiornamento al 11/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1
Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un più ampio stabile condominiale comprendente attività commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori; l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina in open-space, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo, servizio igienico ricavato da terrazzo coperto. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 903, Sub. 44, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona classificata dal vigente PIANO OPERATIVO del Comune di Ponte Buggianese in ZONA B4 (aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata) disciplinata dall' articolo 48 delle N.T.A. E' presente VINCOLO CIMITERIALE (fascia di ml 200) disciplinato dall' art. 105 delle N.T.A. e dal R.D. 1265/1934 art. 338 e successive modifiche ed integrazioni. Non sono presenti vincoli paesaggistici o idrogeologici.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.
Trattasi di rimessa pertinenziale del bene n. 1, composta da un unico vano avente dimensioni interne pari a ml 5,60 x 3,38 x h:2,40. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 903, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona classificata dal vigente PIANO OPERATIVO del Comune di Ponte Buggianese in ZONA B4 (aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata) disciplinata dall' articolo 48 delle N.T.A. E' presente VINCOLO CIMITERIALE (fascia di ml 200) disciplinato dall' art. 105 delle N.T.A. e dal R.D. 1265/1934 art. 338 e successive modifiche ed integrazioni. Non sono presenti vincoli paesaggistici o idrogeologici.

Prezzo base d'asta: € 91.170,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.170,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese 6, interno 7/R, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 903, Sub. 44, Categoria A3	Superficie	91,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un più ampio stabile condominiale comprendente attività commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori; l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina in open-space, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo, servizio igienico ricavato da terrazzo coperto. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** come risulta dal certificato anagrafico contestuale allegato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese , piano S.I.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 903, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	10,11 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della rimessa è buono.		
Descrizione:	Trattasi di rimessa pertinenziale del bene n. 1, composta da un unico vano avente dimensioni interne pari a ml 5,60 x 3,38 x h:2,40. L'immobile è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona possibilità di parcheggio e con presenza di servizi e attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** come risulta dal certificato anagrafico contestuale allegato.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE 6, INTERNO 7/R, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 27/11/2012
Reg. gen. 4673 - Reg. part. 683
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Carapelle Alberto
Data: 20/11/2012
N° repertorio: 25713
Note: La signora **** Omissis **** risulta iscritta come "terzo datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 13/08/2024
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 3347
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE , PIANO S.I.

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 27/11/2012
Reg. gen. 4673 - Reg. part. 683
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Carapelle Alberto
Data: 20/11/2012
N° repertorio: 25713
Note: La signora **** Omissis **** risulta iscritta come "terzo datore di ipoteca".



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/08/2024

Reg. gen. 5020 - Reg. part. 3347

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

