

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	19
Provenienze Ventennali	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	23
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	26
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.400,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo.....	40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	41

In data 12/01/2026, il sottoscritto Geom. Agnoletti Stefano, con studio in Via di Porta al Borgo 4 - 51100 - Pistoia (PT), email stefano.agnoletti@tiscali.it, PEC stefano.agnoletti@geopec.it, Tel. 328 0272064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Appartamento di civile abitazione inserito al piano secondo di palazzina avente destinazione d'uso mista (commerciale al piano terreno e residenziale in elevazione) posta nel Comune di Ponte Buggianese Via Buggianese n° 61, ubicato al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile abitativo ricadente nella procedura (unitamente alla visione del posto auto pertinenziale) è avvenuto in data 10.Aprile.26, congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****.

Precedentemente sono state inviate in data 31.03.2026 ai soggetti eseguiti, **** Omissis **** raccomandazioni e lettere Posta-1 con comunicazione del sopralluogo di verifica sui beni staggiati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Trattasi di immobile pertinenziale costituito da posto auto scoperto, posizionato al piano terreno (lato Ovest) della palazzina comprendente l'immobile abitativo, collegato alla Via Buggianese da vialetto carrabile e corte ad uso comune, rispettivamente sul lato Nord e Lato Sud dell'edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile abitativo unitamente alla visione del posto auto pertinenziale è avvenuto in data 10.Aprile.26, congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

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 N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

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)

i soggetti esecutati Sigg.ri

**** Omissis **** non avendo vincoli di matrimonio, hanno acquistato i beni staggiti con atto stipulato dal Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme - PT il 20.10.2005, nelle rispettive condizione di stato civile; Celibe e Nubile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

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)

i soggetti esecutati Sigg.ri

**** Omissis **** non avendo vincoli di matrimonio, hanno acquistato il bene con atto stipulato dal Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme - PT il 20.10.2005, nelle rispettive condizione di stato civile; Celibe e Nubile.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

L'abitazione è posizionata al piano secondo di fabbricato condominiale, accessibile dalla Via Buggianene civ. 61

traamite vialetto pedonale collegato con la viabilità comunale e rampa scale esterna che porta al terrazzo di sbarco al piano secondo.

Confina con i seguenti immobili:

- Lato Ovest con abitazione di Prop. Sig. **** Omissis **** identificata come; Mappale 361 sub.15 ed in parte con vano scale a comune Mappale 361 sub.25.

- Per il lati Est e Sud la proiezione al piano terreno confina con resede esclusivo del fondo commerciale di Prop. **** Omissis **** identificato a come; Mappale 361 sub. 27.

- Al livello inferiore (primo piano) con abitazione Prop. dei **** Omissis **** identificata come; Mappale 361 sub.13

Al piano superiore con il lastrico solare al piano terzo di Prop. Sig. **** Omissis **** identificato come; Mappale 361 sub.29 -

Salvo se altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Il posto auto è posizionato al piano terreno nel resede tergale (lato Ovest) del fabbricato, è collegato alla Via Comunale Buggianese tramite vialetto ed area di resede uso comune identificati rispettivamente come Mapp. 361 sub. 26 e 361 sub. 24, con i quali confina per il lato Nord ed il lato Est.

Inoltre Confina con i seguenti immobili:

- Lato Ovest, con terreno agricolo di Prop. Sig.ra **** Omissis **** identificato come; Fog. 3 Mappale 911.

- Lato Sud, con altro posto auto scoperto di Prop. Sigg.ri **** Omissis **** identificato come; Mappale 361 sub. 4.

Salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Vani abitativi ed accessori dell'abitazione	86,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	secondo
terrazza al piano sui vari lati	67,00 mq	72,00 mq	0,25	18,00 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è inserita in palazzina già presente negli anni 60 ed oggetto di varie ristrutturazioni negli anni 80 e 90, comprende un fondo commerciale al piano terreno ed alloggi ai piani superiori (primo e secondo), ubicata nel Comune di Ponte Buggianese, Via Buggianese n°61, a breve distanza (circa 500 ml in direzione Nord) dal centro Comunale.

L'appartamento è posizionato al piano piano secondo (lato Est), accessibile dal vialetto pedonale a uso comune collegato con la strada Comunale posto sul lato Sud dell'edificio, in elevazione è servita da rampa scale esterna anch'essa attestata sul fronte Sud, collegata ai piani superiori, con sbarco al piano secondo.

Comprende i seguenti vani abitativi ed accessori:

ingresso aperto sul locale soggiorno, cucina, disimpegno zona notte su cui si affacciano n°2 bagni, e n°2 camere matrimoniali, oltre a ripostiglio. L'appartamento è dotato di ampia terrazza a livello collegata al loc.cucina sull'intero fronte dei lati Sud ed Est (in ques'ultimo con maggior estensione) ed in parte sul lato Nord.

La superficie lorda dei locali abitativi ed accessori risulta di mq 98,00 circa oltre alla terrazza di mq 72,00

Le aree e pertinenze a comune quali; ingresso, vano scale, ecc. sono identificate nell'elaborato planimetrico Catastale, restano comunque ininfluenti nella valutazione dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto - categoria C/6	13,00 mq	13,00 mq	1,0	13,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il posto auto è posizionato al piano piano terreno sul Ovest del fabbricato, in posizione tergale rispetto alla via Comunale Buggianese alla quale è collegato tramite vialetto e corte interna ad uso comune identificati rispettivamente come Mapp. 361 sub.26 e Mapp. 361 sub.24, posizionati ai lati Nord e Sud dell'edificio.

E' costituito da area di forma rettangolare asfaltata di mq 13,00.

Per la valutazione del bene verrà applicato in sede di stima il coefficiente del 60% rispetto al valore unitario dei locali abitativi, come frequentemente in uso.

Le aree e pertinenze ad uso comune quali; vialetto di accesso e corte, sono identificate nell'elaborato planimetrico Catastale, restano comunque ininfluenti nella valutazione dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1995 al 28/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 16 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 6,0 Rendita € 278,99 Piano secondo
Dal 28/01/1999 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 16 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 6,0 Rendita € 278,89 Piano secondo
Dal 20/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 16 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 6,0 Rendita € 278,99 Piano secondo
Dal 09/11/2015 al 24/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 16 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 6,0 Superficie catastale 112 mq Rendita € 278,99 Piano secondo

Gli estremi identificativi attuali derivano dalla presentazione di Planimetria a variazione per:

Frazionamento e Fusione (con modifica dei pre.esistenti Immobili originari, del Foglio 3 quali; particella 361 sub.1 e 361 sub.2) presentata il 28.07.1995 con Prot. 3235C.1/1995, in atti dal 05.11.1995. Ultima planimetria in atti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1995 al 28/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1°, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano Terreno
Dal 28/01/1999 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1°, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano Terreno
Dal 20/10/2005 al 24/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 361, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1°, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano Terreno

Gli estremi identificativi attuali derivano dalla presentazione di Planimetria catastale a variazione per; costituzione di unità afferente presentata il 28/07/1995 in atti dal 05.11.1995 Prot. n°3251.C1/1995. Ultima in atti

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	361	16	unica	A3	5°	6,0	sup. totale 112 mq - escluse aree scoperte 99 mq mq	278,99 €	secondo	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo sull'immobile eseguito il 10.04.2026, ho verificato una buona corrispondenza nella comparazione fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica dell'immobile abitativo in Planimetria Catastale presentata il 28.07.1995 - Prot. 3235.c.1/1995.

In tale documento non è riportato il caminetto con relativa canna fumaria. Considerato che l'inserimento di tale accessorio potrebbe variare la classe catastale e quindi la rendita del bene, si ritiene necessaria la presentazione di nuova planimetria a variazione per; miglior rappresentazione grafica, della quale il costo per onorari tecnici e spese (circa Euro 600,00) saranno decurtati al valore di stima del bene.

Successivamente sono stati riportati aggiornamenti d'ufficio, relativi a :

- Inserimento superficie, totale mq 112, escluse aree scoperte mq 99 - Pubblicata il 09.11.2015
- Variazione Toponomastica con inserimento indirizzo; Via Buggianese n°64 - Pratica PT 0032167 del 30.07.2019.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	361	3	unica	C6	1°	13	13 mq	20,14 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo sull'immobile eseguito il 10.04.2026, ho verificato una buona corrispondenza nella comparazione fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica dell'immobile in Planimetria catastale a variazione per; costituzione di unità afferente presentata il 28/07/1995 in atti dal 05.11.1995 Prot. n°3251.C1/ 1995.

Successivamente sono stati riportati aggiornamenti d'ufficio, relativi a :

- Inserimento superficie d'impianto - Pubblicata il 09.11.2015
- Variazione Toponomastica del 30.07.2019 Pratica PT 0032167.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 2° comma del c.p.c.

Al momento del sopralluogo effettuato il 10.04.2026, l'abitazione risultava utilizzata dal Sig. **** Omissis ****. Il suddetto, da certificato contestuale (residenza e stato di famiglia) rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Ponte Buggianese il 18.03.2026, risulta residente all'indirizzo di Via Buggianese n°61 int.1, presso l'abitazione staggiata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 2° comma del c.p.c.

Al momento del sopralluogo effettuato il 10.04.2026, il posto auto (unitamente all'abitazione) risultava utilizzato dal Sig. **** Omissis ****. Il suddetto, da certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Ponte Buggianese il 18.03.2026, risulta residente all'indirizzo di Via Buggianese n°61 int.1, presso l'abitazione staggiata.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Da verifica diretta e risultanze del certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese il 18.03.2026, l'abitazione ricadente nella procedura risulta utilizzata direttamente come residenza dal Sig. **** Omissis ****.

La restante Proprietaria per quota di 1/2, Sig.ra **** Omissis ****

è residente presso altra abitazione nel Comune di Monsummano Terme all'indirizzo di **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Da verifica diretta e risultanze del certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese il 18.03.2026,

l'abitazione di cui il posto auto costituisce bene pertinenziale è utilizzata come residenza dal Sig. **** Omissis ****.

La restante Proprietaria per quota di 1/2, Sig.ra **** Omissis **** risulta residente presso altra abitazione nel Comune di Monsummano Terme all'indirizzo di **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Nell' accesso al bene eseguito il 10.04.2026, ho verificato quanto segue:

La palazzina ristrutturata ed ampliata negli anni 90' risulta in discrete condizioni di manutenzione generale, questo a carico delle parti esterne, copertura, finitura della facciate, pareti, componenti strutturali in c.a. quali aggetti di gronda, struttura dei terrazzi e del corpo scale.

Per l'abitazione si rileva una buona condizione conservativa riferita ad intonaco e tinteggiatura delle pareti, pavimenti dei vani abitativi della zona giorno e delle camere, come anche per pavimenti e rivestimenti dei bagni, compreso gli elementi sanitari e relativi accessori (rubinetteria ed impianto idrico funzionante).

Gli infissi esterni (finestre in alluminio con vetro atermico e persiane in alluminio) sono da considerarsi in discrete condizioni di conservazione, buona per le porte interne in legno massello. L'impianto elettrico risulta funzionante (con certificazione di conformità allegata alla Abitabilità) con terminali dell'impianto; prese ed interruttori che mostrano gli anni di utilizzo, ma funzionanti ed in buone condizioni. Simili considerazioni possono riferirsi all'impianto di riscaldamento, nel caso di tipo singolo con produzione acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale alimentata a gas metano (datata ma funzionante) con elementi radianti in alluminio in buona conservazione. La terrazza ha pavimentazione e muretti di contenimento in ottimo stato d'uso e qualità costruttiva.

E' quindi da considerare uno stato di conservazione generale; discreto a riguardo della palazzina comprendente il fondo commerciale a piano terra e n°7 abitazioni ai piani in elevazione buono per quanto riguarda le finiture, impianti e componenti interni dell'abitazione.

Quest'ultima risulta utilizzabile nelle condizioni in cui trovasi, prevedendo minimi interventi di manutenzione ordinaria come frequentemente in uso in occasione dell'acquisto (rasatura parquet delle camere, sostituzione alcuni vetri con segni di condensa), al fine di recuperare una condizione abitativa ottimale.

E' stato accertato che l'abitazione è utilizzata da uno dei soggetti eseguiti (come da certificato anagrafico di residenza), al momento del sopralluogo risultavano presenti ; mobili, arredi, accessori ed attrezzature per il

normale utilizzo di Prop. del suddetto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Nell' accesso al bene eseguito il 10.04.2026, ho verificato quanto segue:

trattasi di posto auto scoperto su superficie stradale delimitato sul perimetro da vernicie bianca.

Lo stato conservativo è quindi riferito all'alfaltatura dell'area, nel caso riscontrata in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

I beni periziati ricadono in palazzina di tipo condominiale avente destinazione commerciale al piano terreno e residenziale ai superiori, comprendente n°8 immobili di cui n°7 abitativi disposti su tre livelli (terreno, primo e secondo) oltre a posti auto scoperti posizionati sul lato sud dell'edificio. Gli alloggi ed i posti auto hanno accesso dalla Via Comunale Buggianese tramite vialetto pedonale e strada carrabile. Le abitazioni sono raggiungibili da rampa scale esterna attestata sul lato Sud del fabbricato con sviluppo dal piano terreno al secondo. Al piano terzo è presente lastrico solare ad uso esclusivo, con suddivisione in varie porzioni abbinate alla Prop. degli alloggi.

Le parti e comune dell'edificio sono riportate nell'elaborato planimetrico catastale corrispondente alla Particella 361 del Fog.3, avente Prot. PT0019482 del 13.03.2013, identificate come segue;

- Mappale 361 Sub.24 Vialetto Carrabile - Corte ad uso comune BCNC.

- Mappale 361 Sub.25 Corte, scale, terrazzi, sbarco scale ai vari livelli ad uso comune dal Sub.10 al Sub.20 e Sub.29, BCNC.

- Mappale 361 Sub. 26 Stradello di accesso, BCNC.

La descrizione delle pertinenze risulta per esteso nell'atto di provenienza stipulato il 20.10.2005.

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato: Ponte Buggianese avente Cod. Fiscale 91015280471, ad oggi amministrato dallo studio **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

I beni periziati ricadono in palazzina di tipo condominiale avente destinazione commerciale al piano terreno e residenziale ai superiori, comprendente n°8 immobili disposti su tre livelli di cui n°7 abitativi, oltre ai n°7 posti auto scoperti posizionati sui lati Sud ed Est dell'edificio. Gli alloggi ed i posti auto hanno accesso dalla Via Comunale Buggianese tramite vialetto pedonale e strada carrabile. Le abitazioni sono raggiungibili da rampa scale esterna attestata sul lato Sud. del fabbricato con sviluppo dal piano terreno al secondo. Al piano terzo è presente lasrico solare ad uso esclusivo con suddivisione in varie porzioni abbinate alla Prop. degli alloggi.

Le parti e comune dell'edificio sono riportate nell'elaborato planimetrico catastale corrispondente alla Particella 361 del Fog. 3, avente Prot. PT0019482 del 13.03.2013, identificate come segue;

- Mappale 361 Sub.24 Vialetto Carrabile - Corte ad uso comune BCNC.
- Mappale 361 Sub.25 Corte, scale, terrazzi, sbarco scale ai vari livelli ad uso comune dal Sub.10 al Sub.20 e Sub.29, BCNC.
- Mappale 361 Sub. 26 Stradello di accesso, BCNC.

La descrizione delle pertinenze risulta per esteso nell'atto di provenienza stipulato il 20.10.2005.

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato: Ponte Buggianese avente Cod. Fiscale 91015280471, ad oggi amministrato dallo studio **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Dai titoli di provenienza non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Dai titoli di provenienza non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Il fabbricato che comprende l'abitazione oggetto di perizia, è ubicato nel Comune di Ponte Buggianese, Via

Buggianese 61-63, si sviluppa per 3 piani fuori terra (terreno, primo e secondo), è realizzata con struttura portante in c.a. pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo e divisori interni in foratini di laterizio, solai interpiano in latero-cemento. Le facciate esterne hanno finitura con intonaco di tipo civile e tinteggiatura al quarzo di colore arancio, gli aggetti di gronda sono realizzati in c.a., la copertura è di tipo piano a lastrico solare nel caso suddivisa in varie porzioni di prop. privata. Gli aggetti dei terrazzi sono anch'essi realizzati con soletta portante in c.a. e dotati parapetti con muretto in cemento per la parte inferiore e sovrastante ringhiera tubolare metallica. Sul lato Sud del fabbricato è presente il corpo scale con struttura in c.a. articolata in varie rampe, con sbarco al primo e secondo livello, per quest'ultimo su pianerottolo frontale al portoncino d'ingresso dell'alloggio.

Complessivamente l'edificio ha caratteristiche costruttive di discreto livello, soddisfacente qualità delle finiture e condizioni di manutenzione.

L'abitazione in oggetto è posizionata al piano secondo (ultimo) disposta sul lato Est dell'edificio (fronte strada Comunale) corredata di posto auto scoperto descritto in perizia come: BENE n°2.

La scala esterna ha struttura in c.a. distaccata dell'edificio, larghezza rampe di circa ml 1,00 parapetti anch'essi in c.a. sormontati per il tratto finale da ringhiera metallica e rivestimento della pedata dei gradini in pietra serena-cardoso. Lo sbarco al secondo piano è in parte coperto dall'aggetto di gronda a cui segue fronte ingresso, entrambi pavimentati con listelli di gres effetto pietra. Le parti esterne del fabbricato, come le parti ad uso comune di ingresso e vano scale risultano complessivamente di discreta qualità e condizioni di manutenzione, con impianti funzionanti.

Internamente l'abitazione comprende un loc.ingresso aperto su ampio soggiorno dotato di caminetto su cui si attesta la cucina che costituiscono la zona giorno dell'abitazione, quest'ultimo vano è collegato ad ampia terrazza posta sul fronte Est, dov'è presente tettoia in legno (circa mq 20mq) frontale alla porta esterna. Dal soggiorno tramite un corridoio si accede alla zona notte, dove sono disposte le due camere matrimoniali ed i due servizi igienici. L'altezza dei locali risulta uniforme di ml 2,70 per tutti i vani abitativi ed accessori.

Le pareti interne ed il soffitto di ogni locale presentano finitura con intonaco civile tinteggiato a tempera, in buone condizioni di conservazione, nella sala con motivi geometrici bicolore, finitura del caminetto e paretine ingresso ad encausto lucido di colore rosso. Le condizioni di conservazione per intonaco e tinteggiatura della pareti è buona, salvo nella camera lato Nord in cui sono presenti a soffitto segni di percolazione dal lastrico solare in corrispondenza di giunzione del solaio.

Il pavimento della zona giorno è costituito da elementi quadri di gres di cm 35x35 circa, di buona qualità in colore chiaro effetto marmo, montato in diagonale. Nelle camere è presente finitura in parquet di legno montato a spina, in discrete condizioni di conservazione considerata l'età, facilmente rinnovabile con intervento di manutenzione (rasatura e verniciatura). Il bagno principale ed il servizio igienico sono dotati rispettivamente di vasca in vetroresina montata ad angolo e piatto doccia, nel primo caso con pavimento in ceramica di colore bianco taglio di cm 35x35 circa, rivestimento pareti in tono fino ad altezza di ml 2,40 con fascia decorativa finale, ampio lavabo su mobile coordinato di pregio, ed elementi sanitari bianchi. Il secondo servizio ha pavimento di tipologia commerciale costituito da piastrelle di ceramica bianca opaca cm 25x25, montate in diagonale e rivestimento in ceramica bianca lucida con matite decorative orizzontali. In entrambi i servizi sono presenti sanitari in ceramica bianca, quali; lavabo, bidet, W.C. con relativa rubinetteria, il tutto in buone condizioni di conservazione con impianto idrico funzionante.

Le porte interne sono realizzate in legno massello colore naturale di buona qualità e condizioni di conservazione, gli infissi esterni costituiti da finestre e porte-finestra (cucina) con telaio in alluminio dotati di vetri atermici (alcuni con segni di condensa interna), corredati da persiane in alluminio di colore verde, anch'esse in discreto stato di conservazione.

L'impianto elettrico dell'abitazione è dotato di protezione magnetotermica inserita nel quadro della parete ingresso, si sviluppa sottotraccia in tubazione corrugata, presenta interruttori e prese di discreta qualità, corredato di videocitofono con terminale a parete al lato del portoncino d'ingresso. L'impianto risulta funzionante corredato di certif. conformità depositata unitamente all'abitabilità del 1996, presenta normali segni di usura conseguenti a normale utilizzo del periodo. L'impianto di riscaldamento è di tipo termosingolo con produzione di acqua calda sanitaria, del quale la caldaia è posizionata a vista su parete del servizio igienico,

i radiatori dei vani abitativi sono in alluminio con elementi a colonna. L'impianto termico risulta funzionante, in discrete condizioni di conservazione con i segni di vetustà limitati da una corretta manutenzione. E' presente nei vani; soggiorno e camera del lato Nord impianto di condizionamento con i rispettivi motori posizionati sul terrazzo.

L'abitazione è corredata di ampia terrazza, con sviluppo principale sul lato Est (fronte di ml 4,60) e minore sul lato Sud ed ancor più ridotto sul lato Nord. Attestata alla parete cucina è posizionata tettoia a falda unica con struttura portante in legno (costituita da tavolato con impermeabilizzazione, struttura in travetti e pilastri di legname) di buona qualità costruttiva, avente superficie di circa 20 mq, oltre a barbeque in muratura. La pavimentazione esterna è realizzata grès color ocra rosato a quadroni di cm 30x30 di buona qualità e stato conservativo. Il perimetro terrazza è delimitato da muretto in c.a. sormontato da cimasa in cemento fino ad altezza di cm 50, e sovrastante ringhiera metallica tubolare in colore verde, analoga alla protezione della rampa scale. L'area esterna è quindi da considerarsi ampia con buone finiture e stato conservativo, costituisce per le dimensioni un buon incremento di valore dell'immobile di appetibilità commerciale.

Per quanto indicato, l'abitazione periziata può considerarsi prontamente utilizzabile, in buone condizioni conservative con necessità di modeste opere di manutenzione ordinaria al fine di recuperare una condizione d'uso ottimale come frequentemente avviene in occasione della compravendita, nel caso riguardanti la rasatura del parquet camere, sostituzione alcuni vetri atermici con condensa interna e tinteggiatura.

La condizione di buona conservazione interna su finiture, infissi ed impianti, unita alla qualità dei componenti e dotazione dell'ampia terrazza, determinano una buona valutazione finale dell'immobile in riferimento alla zona di ubicazione.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Il Posto auto costituisce bene pertinenziale dell'abitazione trattata come Bene n°1 nella presente perizia, comprende un'area asfaltata di mq 13,00 posta sul lato Ovest dell'edificio, in buone condizioni di conservazione idoneo al normale utilizzo.

.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Al momento del sopralluogo eseguito il 10 Aprile 2026 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG quale custode giudiziario, l'abitazione risultava utilizzata dal Sig. **** Omissis **** come da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese il 18.03.2026, nel quale il soggetto esecutato risulta unico residente nell'abitazione staggiata.

Nell'abitazione sono presenti mobili ed arredi, accessori ed attrezzature per il normale utilizzo di prop. del suddetto.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Al momento del sopralluogo eseguito il 10 Aprile 2026 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG quale custode giudiziario, il posto auto risultava utilizzato unitamente all'abitazione dal Sig. **** Omissis **** come comproprietario residente nei beni staggiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1999 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orlando Marianna sede Vinci (FI)	28/01/1999	137.528	12.895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia - PT	11/02/1999	599	403

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2005 al 13/03/2026	**** Omissis ****	Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme (PT) - LTERME (pt)	20/10/2005	45822	24252
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia - PT	03/11/2005	5641	3125
		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.

La Sig.ra **** Omissis **** ha acquistato i medesimi beni (abitazione Mapp. 361 Sub.16 e Posto Auto Mapp. 361 Sub. 3) con atto del Notaio Orlando Marianna stipulato a Vinci (FI) il 28.01.1999 dalla **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1999 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orlando Marianna sede Vinci	28/01/1999	137.528	12.895

		(FI)		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria di Pescia - PT	11/02/1999	599 403
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 20/10/2005 al 13/03/2026	**** Omissis ****	Atto Notarile di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme (PT) .I tERME (pt)	20/10/2005	45822 24252
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria di Pescia - PT	03/11/2005	5641 3125
		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.

La Sig.ra **** Omissis **** ha acquistato i medesimi beni (abitazione Mapp.361 Sub.16 e Posto Auto Mapp.361 Sub.3) con atto del Notaio Orlando Marianna stipulato a Vinci (FI) il 28.01.1999 dalla **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia Conservatoria Pescia aggiornate al 13/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo** derivante da Atto Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme rile

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia Conservatoria Pescia il 09/11/2005

Reg. gen. 5763 - Reg. part. 1576

Quota: Piena Proprietà

Importo: € 360.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 3,77 %

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme PT

Data: 20/10/2005

N° repertorio: 45823

Note: - Ipoteca Ultravennale successivamente rinnovata con Iscriz. Reg. Part. 898 del 04.09.2025

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia sez. Monsummano Terme

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia Conservatoria Pescia il 24/06/2010

Reg. gen. 3010 - Reg. part. 656

Importo: € 13.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.862,80

Rogante: Atto Giudiziario Trib. Pistoia sez. Monsummano Terme PT

Data: 18/01/2009

N° repertorio: 2304/2010

- **Ipoteca Legale** derivante da altro Atto Giudiziale

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 02/07/2012

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 393

Importo: € 151.574,48

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.787,24

Rogante: Equitalia Centro Spa -Bologna

Data: 26/06/2012

N° repertorio: 9/8912

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 09/07/2012

Reg. gen. 2674 - Reg. part. 408

Importo: € 57.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.342,98

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 16/07/2010

N° repertorio: 831

- **Ipoteca In Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 04/09/2025
Reg. gen. 5030 - Reg. part. 898
Quota: Piena Proprietà
Importo: € 360.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,77 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele in Montecatini Terme
Data: 20/10/2005
N° repertorio: 45823

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento immobili Trib. Pistoia del 07.11.2025 Rep. 4055**
Trascritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 02/01/2026
Reg. gen. 2 - Reg. part. 1
Quota: Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia Conservatoria Pescia aggiornate al 13/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo** derivante da Atto Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme
rile
Iscritto a Uff. Prov. Pistoia Conservatoria Pescia il 09/11/2005
Reg. gen. 5763 - Reg. part. 1576
Quota: Piena Proprietà
Importo: € 360.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 3,77 %

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme PT

Data: 20/10/2005

N° repertorio: 45823

Note: - Ipoteca Ultraventennale successivamente rinnovata con Iscriz. Reg. Part. 898 del 04.09.2025

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia sez. Monsummano Terme

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia Conservatoria Pescia il 24/06/2010

Reg. gen. 3010 - Reg. part. 656

Importo: € 13.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.862,80

Rogante: Atto Giudiziario Trib. Pistoia sez. Monsummano Terme PT

Data: 18/01/2009

N° repertorio: 2304/2010

- **Ipoteca Legale** derivante da altro Atto Giudiziale

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 02/07/2012

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 393

Importo: € 151.574,48

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.787,24

Rogante: Equitalia Centro Spa -Bologna

Data: 26/06/2012

N° repertorio: 9/8912

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 09/07/2012

Reg. gen. 2674 - Reg. part. 408

Importo: € 57.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.342,98

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 16/07/2010

N° repertorio: 831

- **Ipoteca In Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 04/09/2025

Reg. gen. 5030 - Reg. part. 898

Quota: Piena Proprietà

Importo: € 360.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 3,77 %

Rogante: >Notaio Lenzi Raffaele in Montecatini Terme

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento immobili Trib. Pistoia del 07.11.2025 Rep. 4055**

Trascritto a Uff. Prov. Pistoia - Conservatoria Pescia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 1

Quota: Piena Proprietà

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 N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Il fabbricato ubicato nel Comune di Ponte Buggianese, Via Buggianese 61-63, ricade in zona classificata dal Vigente Piano Strutturale e Normativa Urbanistica Comunale come segue:

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Uso del suolo, TAV QC.03 -112. ZONE RESIDENZIALI A TESSUTO DISCONTINUO

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale I, Tav. P02- Zone di Alta Pianura ALP.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale II, Superficie Artificiale Area Urbanizzata.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale III, Carattere Policentrico e reticolare strutturale dei Sistemi Insediativi urbani: come Zona; TR 7 Tessuto sfrangiato di Margine.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale IV, Carattere morfotipologici sistemi agro-ambientali dei paesaggi Rurali, come : 22- 7 Morfotipi Frammentati delle diffuzione insediativa.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Beni Paesaggistici, in Tav. V.01 Esente da vengoli.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Altre Aree di rispetto nella Tav.V.02 Esente da vengoli.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, nella Tav. G9 In zona G.1 Pericolosità Geologica Bassa.

- Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NORD, nella Tav. 3.1 (non

codificato).

- Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, TERRITORIO URBANIZZATO CAPOLUOGO, Tav. 2.2 - edificio Ricadente in Zona B.2

regolato da ART. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione doc.2 del Piano Operativo (vedi normativa completa allegata).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Il fabbricato ubicato nel Comune di Ponte Buggianese, Via Buggianese 61-63, comprendente abitazione e posto auto pertinenziale ricade in zona classificata dal Vigente Piano Strutturale e Normativa Urbanistica Comunale come segue:

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Uso del suolo, TAV QC.03 -112. ZONE RESIDENZIALI A TESSUTO DISCONTINUO

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale I, Tav. P02- Zone di Alta Pianura ALP.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale II, Superficie Artificiale Area Urbanizzata.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale III, Carattere Policentrico e reticolare strutturale dei Sistemi Insediativi urbani: come Zona; TR 7 Tessuto sfrangiato di Margine.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale IV, Carattere morfotipologici sistemi agro-ambientali dei paesaggi Rurali, come : 22- 7 Morfotipi Frammentati delle diffuzione insediativa.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Beni Paesaggistici, in Tav. V.01 Esente da vincoli.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Altre Aree di rispetto nella Tav.V.02 Esente da vincoli.

- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, nella Tav. G9 In zona G.1 Pericolosità Geologica Bassa.

- Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NORD, nella Tav. 3.1 (non codificato).

- Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, TERRITORIO URBANIZZATO CAPOLUOGO, Tav. 2.2 - edificio Ricadente in Zona B.2

regolato da ART. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione doc.2 del Piano Operativo (vedi normativa completa allegata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio in cui sono inseriti i beni ricadenti nella procedura, risulta realizzato nella prima fase di minor consistenza già in data precedente al 01.09.1967, quindi modificato ed ampliato a seguito dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal comune di Ponte Buggianese;

- Licenza Edilizia n°27 del 21.04.1983.

- Licenza Edilizia n°70 del 21.06.1988.

- Concessione Edilizia n°57-1990 del 06.06.1990 rilasciata al Sig. Barducci Gianni a cui segue Variante finale n°73-1990 del 13.11.1990 rilasciata alla Soc. B.P.C. Costruzioni srl. (Alleg. 14)

- Concessione Edilizia n°28-1995 del 27.06.1995 Prot. 2.688.95 per ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato produttivo a commerciale ed appartamenti, rilasciata alla Soc.B.P.C. Costruzioni srl. (Alleg. 15)

- Concessione Edilizia a sanatoria n°01/1995 PE 77-1995 rilasciata il 25.06.1995 alla Sig.ra Sig.ra Bianco Annunziata titolare della Soc.B.P.C. Costruzioni srl, per modifiche non autorizzate su prospetto ed ampliamento ultimo piano eseguite nel 1991. (Alleg. 16)

- Domanda di Abitabilità PE n°24/1996 depositata 25.10.1996 n°425 riferita alla concess. n°28/1995 da intendersi attestata ai sensi comma 3° art.4 Dpr 425.1994, in assenza di risposta/rilascio da parte del Comune nei successivi 45gg. (Alleg.17)

La Domanda di Abitabilità depositata il 25.10.1996 Prot. 9348 al Com. Ponte Buggianese, dalla Sig.ra Bianco Annunziata quale legale rappresentante della Soc.B.P.C. Costruzioni srl, è riferita ai n°7 alloggi posti ai piani in elevazione, risulta corredata di certif. conformità imp. Elettrico redatto dalla Ditta **** Omissis **** - PT (data non leggibile), certificato di conformità dell'impianto Termico e tubazioni Gas redatto dalla ditta **** Omissis **** il 12.03.1993, oltre a collaudo statico redatto dall'Ing. Wolf Giuliano depositato all'Uff. del Genio Civ. di Pistoia il 27.06.1996 Prot. 663.

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

Dalla Comparazione degli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n°28-1995 del 27.06.1995 e domanda di abitabilità PE n°24/1996 del 25.10.1996 n°425 con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito il 10.aprile.2026, per l'abitazione Bene n° 1, risulta una buona corrispondenza fra tavole grafiche depositate e quanto direttamente verificato, quindi l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e rispondente ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ponte Buggianese (Concessione Edilizia n°28-1995 del 27.06.1995 e domanda di abitabilità Prot.9348 del 25.10.1996).

Sono state accertate opere accessorie eseguite in assenza di autorizzazione o SCIA edilizia successivamente ai suddetti titoli, riconducibili alla realizzazione di tettoia in legno (superficie di circa mq 20) posizionata su terrazza e chiusura con telaio metallico e pareti in policarbonato di modesta superficie del terrazzo per ricavare un ripostiglio (lato Nord). Detti manufatti risultano eliminabili senza procurare danno alla muratura di contatto, per cui nella valutazione del bene sono portati in detrazione i costi (stimati) necessari allo smontaggio e smaltimento dei suddetti, al fine di ottenere la conformità edilizia dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

L'immobile 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.

Il fabbricato in cui sono inseriti i beni ricadenti nella procedura, risultava edificato per minor consistenza già in data precedente al 01.09.1967, quindi modificato ed ampliato a seguito dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal comune di Ponte Buggianese;

- Licenza Edilizia n°27 del 21.04.1983.
- Licenza Edilizia n°70 del 21.06.1988.

- Concessione Edilizia n°57-1990 del 06.06.1990 rilasciata al Sig. Barducci Gianni a cui segue Variante finale n°73-1990 del 13.11.1990 rilasciata alla [REDACTED] (Alleg. 14)

- Concessione Edilizia n°28-1995 del 27.06.1995 Prot. 2.688.95 per ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato produttivo a commerciale ed appartamenti, rilasciata alla [REDACTED] (Alleg. 15)

- Concessione Edilizia a sanatoria n°01/1995 PE 77-1995 rilasciata il 25.06.1995 alla Sig.ra Sig.ra Bianco Annunziata titolare della [REDACTED], per modifiche non autorizzate su prospetto ed ampliamento ultimo piano eseguite nel 1991. (Alleg. 16)

- Domanda di Abitabilità dei n°7 alloggi PE n°24/1996 depositata 25.10.1996 n°425 riferita alla concess. n°28/1995 da intendersi attestata ai sensi comma 3° art.4 Dpr 425.1994, in assenza di risposta/rilascio da parte del Comune nei successivi 45gg. (Alleg.17)

Gli elaborati grafici a corredo della concessione n°28-1995 del 27.06.1995 rappresentano l'area scoperta destinata a parcheggi di tot. mq 332,75 di cui una parte è stata catastalmente individuata come proprietà privata per l'utilizzo di n°7 posti auto complessivi (uno per ogni alloggio) la restante come resede privato del fondo commerciale e corte ad uso comune, viabilità ed ulteriore parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il posto auto oggetto di perizia non è individuato in dettaglio nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n°28-1995 del 27.06.1995 rilasciata a Soc. B.P.C. Costruzioni srl. Il bene può essere considerato urbanisticamente conforme in quanto compreso nella maggior superficie dell'area destinata a parcheggio su elaborati grafici progettuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N°61, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 750,00

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato : condominio Ponte Buggianese, avente Cod. Fiscale 91015280471, ad oggi amministrato dallo studio **** Omissis ****. A seguito di richiesta informazioni e

dati alla Società è pervenuta Email di risposta in data 20.04.2026 in cui si dichiara la regolarità nei pagamenti del Proprietario utilizzatore per l'ultimo rendiconto chiuso al maggio 2025, con incidenza di spese straordinarie di Euro 750,00. La previsione per l'esercizio 2025.26, risulta di circa Euro 1000,00 ed assenza di delibere per ulteriori opere straordinarie oltre a quanto già contabilizzato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N° 61-63, 51019, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO TERRENO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Nella gestione condominiale il posto auto identificato come Immobile n°2 in perizia è contabilmente accorpato all'abitazione nel rendiconto Consuntivo e Bilancio Preventivo in corso, di cui gli importi medi annui sono indicati nella parte di relazione peritale redatta per il Bene n°1 - Abitazione.

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, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture interne, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato per domanda ed 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 staggit.

L'abitazione posta al piano 2° ed il posto auto scoperto al piano terreno per convenienza commerciale sono accorpati nella vendita come; Lotto Unico.

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 n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo
Appartamento di civile abitazione inserito al piano secondo di palazzina avente destinazione d'uso

mista (commerciale al piano terreno e residenziale in elevazione) posta nel Comune di Ponte Buggianese Via Buggianese n° 61, ubicato al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 361, Sub. 16, Zc. unica, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 110.200,00

La palazzina residenziale comprendente i beni periziati, ha tipologia costruttiva, caratteristiche architettoniche, qualità delle finiture e stato di conservazione di livello medio rispetto ai riferimenti di mercato presenti nella zona di ubicazione, a tale valore saranno apportati i dovuti correttivi per le buone condizioni interne, la considerazione del piano in elevazione in assenza di ascensore ed i costi per l'eliminazione di alcune componenti prive di autorizzazione edilizia (tettoia in legno e chiusura con pareti in polycarbonato di piccola porzione del terrazzo per ricavare un ripostiglio).

L'edificio ricade nella Via Buggianese, cioè la strada importante che collega il centro Comunale posizionato circa ml 500,00 in direzione Sud alla zona Nord denominata Ipercoop (distante 1,5 Km) e poco più a Nord con i Comuni di Margine Coperta e Montecatini Terme.

In tale ubicazione risultano frequenti piccole palazzine residenziali edificate principalmente negli anni 60-80 come l'edificio periziato, alternate da abitazioni singole o bifamiliari ed alcuni fabbricati artigianali. La valutazione terrà conto del periodo di stasi del mercato immobiliare con prezzi che hanno subito un certo ribasso nel decennio 2008.2018, ad oggi quantomeno assestati e stabili negli ultimi 24 mesi, con un leggero recupero per i beni residenziali di buon livello. Per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate n°3 recenti compravendite di immobili simili comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamenti di categoria A/3) ubicati nella zona, di cui il più attendibile è inserito nella stessa palazzina direttamente confinante sul lato Ovest, dei quali è stata ottenuta copia del rogito corredato di planimetrie mediante la piattaforma informatica STIMATRIX.City, o visure ad Ag.Entrate che nell'ordine vengo ad esporre:

- 1) Compravendita ai rogiti del Notaio Tullio Lops in Pistoia del 29.02.2024, Rep. 4025 Racc.3461 relativa a: Appartamento ubicato in Via Buggianese 63, piano secondo, identificato dal Fog. 3 Mappale 161 sub.15, di Categ. A/3, classe 5° vani 6,00 sup. catastale mq 89 rendita E. 278,99, corredato di Posto auto scoperto di Categ. C/6 classe 1°, mq 12,00 identificato al Fog. 3 mapp. 361 sub. 28 e lastrico solare al piano 3° Mapp. 361 sub. 29 categ. F.5 mq 129. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 95.500,00 da cui considerati i valori medi dei beni accessori, deriva un valore unitario di circa Euro 1.000,00/mq per l'abitazione confinante al piano secondo, avente caratteristiche simili a quanto periziato, considerata in normali condizioni di conservazione interne.

- 2) Compravendita con recente rogito del Notaio Tullio Lops in Pistoia del 21.10.2025 Rep. 5788 Racc. 5058 riferita ad Appartamento posto in Via Buggianese 121 piano Terzo (a brevissima distanza dal bene periziato) corredato cantina al p. terreno, identificato nel Fog.3 Mappale 410 sub.6, di Categ. A/3, classe 3° vani 6,0 rendita E. 204,52.

sup. catastale mq 103. L'edificio risulta edificato in data anteriore al 1967 e successivamente oggetto di opere con Autorizzaz. Edil. del 1984 e CILA del 2014, inserito in palazzina in discrete condizioni di conservazione per quanto visibile dall'esterno, non dotato di ascensore e non corredato di abitabilità. Il prezzo di compravendita risulta di Euro 103.000,00 da cui deriva un valore unitario di circa Euro 1.070,00/mq (la superficie lorda risulta di circa mq 96) per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato, piano terzo, presumibilmente discrete condizioni di conservazione.

- 3) Compravendita redatta dal Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme, del 23.09.2024 Rep. 85.984 Racc. 50.737 riferita ad Appartamento Via Mameli n°19-21 posto al piano terreno rialzato inserito in edificio bifamiliare, corredato di resede esclusivo, ampia cantina e garage. I beni risultano

identificati nel Fog.3 Mappale 587 sub.12 (abitazione) di Categ. A/3, classe 5° vani 6,0 rendita E. 278,89 sup. catastale mq 119,00. Mappale 587 Sub.6(autorimessa interrata) categ. C/6 classe 3° mq 45,00 -sup.catastale mq 50,00 rendita Euro 99,93. Come indicato trattasi di porzione di villetta bifamiliare edificata con Licenza del 1976 abitabilità del 1978 a cui seguono atti amministrativi del 1985, 1990 e 1999. Il prezzo di compravendita risulta di Euro 170.000,00 da cui ne deriva un valore unitario di Euro 1.200,00/mq (con sup. equivalente circa mq 140 con i correttivi a cantina ed autorimessa) per abitazione al piano terreno corredata di resede, quindi con tipologia di maggior pregio.

Da quanto esposto, considerati i valori medi di immobili comparabili spuntati nelle recenti compravendite, l'aggiornamento temporale e lieve correttivo dei valori con incremento del 5% sul comparabile n°1 (abitazione confinante) accertata nel Febbraio.2024, tenute in debita considerazione le variabili derivanti dalle caratteristiche e stato conservativo della palazzina, zona di ubicazione oltre a caratteristiche e finiture e stato di conservazione interne dell'immobile, ed in ultimo la qualità costruttiva, dotazione di ampia terrazza, piano in elevazione in assenza di ascensore, da parte dello scrivente è ritenuto congruo applicare un probabile valore di mercato di Euro 1.000/1050,00 per superficie convenzionale.

Tale valore è ritenuto corretto nei casi di compravendita con libera trattativa fra le parti, mentre la tipologia di vendita giudiziaria in oggetto introduce a parere dello scrivente una riduzione di prezzo del 10% circa, con determinazione del probabile valore di mercato di Euro 950,00/mq da applicare alla superficie convenzionale complessiva di mq 116,00-

Per ulteriore verifica sono stati controllati i valori; OMI del mercato immobiliare redatti dall'Agenzia delle entrate in cui per il Comune di Ponte Buggianese, zona centrale nel 2° semestre 2025 risultano per le abitazioni Economiche (considerate di categ. catastale A/3) in normali condizioni d'uso prezzi di scambio da Euro 950,00 ad Euro 1.250,00 /mq. quindi in linea con quanto emerso dalla stima del probabile valore di mercato conseguente dall'accertamento dei prezzi di compravendita di beni comparabili in zona.

Con tali considerazioni ed accertamento dei valori reali nelle compravendite per immobili simili, è attribuita all'abitazione quale Bene n°1, una stima del probabile valore di mercato di Euro 110.200,00 per la tipologia di vendita giudiziaria del caso. Tale valore è soggetto al deprezzamento correlato ai costi stimati per l'eliminazione dei manufatti abusivi (tettoia in legno e pareti ripostiglio su terrazzo) quantificabili forfettariamente in Euro 1.600,00 oltre ad oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale, stimati in Euro 600,00, con attribuzione del probabile valore di mercato finale di Euro 108.000,00-

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno

Trattasi di immobile pertinenziale costituito da posto auto scoperto, posizionato al piano terreno (lato Ovest) della palazzina comprendente l'immobile abitativo, collegato alla Via Buggianese da vialetto carrabile e corte ad uso comune, rispettivamente sul lato Nord e Lato Sud dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 361, Sub. 3, Zc. unica, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.400,00

L'immobile abitativo è stato periziato con stima del probabile valore di mercato in base alle caratteristiche costruttive ed ubicazione della palazzina, stato di conservazione a cui è seguita la valutazione correlata alle finiture interne stato di conservazione, dotazione di impianti e accessori, piano in elevazione in assenza di ascensore, ecc.

La valutazione è avvenuta in base alla verifica di beni comparabili similari con accertamento dei prezzi di compravendita di n°3 immobili (abitazioni di categ A/3) posti nelle vicinanze, ottenendo un valore

finale a cui sono stati applicati correttivi per la tipologia di vendita Giudiziale, con valore finale unitario di Euro 950,00/mq quale probabile valore di mercato unitario per superficie convenzionale.

Per la valutazione del posto auto è stata considerata la limitata dotazione nell'area riservata alla palazzina (ne risulta uno per alloggio), ed assenza di parcheggi nel tratto stradale adiacente (Via Buggianese), con necessità di utilizzare per eventuale seconda auto l'area cimiteriale posta a circa 100m in direzione sud. Per quanto sopra ho ritenuto congruo attribuire al posto auto scoperto il valore percentuale del 60% rispetto ai vani abitativi, con prezzo di stima di Euro 570,00/mq. Con tali considerazioni e valutazione a parere dello scrivente può essere ritenuto congruo il probabile valore di mercato finale di arrotondato ad Euro 7.400,00.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo	116,00 mq	950,00 €/mq	€ 110.200,00	100,00%	€ 110.200,00
Bene N° 2 - Posto auto Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno	13,00 mq	570,00 €/mq	€ 7.410,00	100,00%	€ 7.400,00
Valore di stima:					€ 117.600,00

Valore di stima: € 110.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per smontaggio rimozione dei manufatti abusivi ; tettoia e chiusura in policarbonato su terrazza	1.600,00	€
Costi da onorari e spese per nuova planimetria catastale variazione per miglior rappresentaz. grafica, inserimento caminetto e rilievo aggiornato	600,00	€

Valore finale di stima: € 115.400,00

La stima del probabile valore di mercato per l'immobile abitativo corredato di autorimessa che congiuntamente costituiscono Lotto Unico:

- Bene n°1 Abitazione Ponte Buggianese, Via Buggianese n° 61 piano secondo.
- Bene n°2 Posto auto scoperto pertinenziale al piano terreno con accesso carrabile collegato alla Via Buggianese.

E' stata effettuata tramite la comparazione dei prezzi per immobili abitativi ubicati nella zona, appartenenti a

simile segmento di mercato (Categoria catastale A/3, e categoria C/6), taglio di superficie, tipologia costruttiva, vetustà, ecc. Tramite la piattaforma informatica STIMATRIX e visure di Conservatoria sono stati acquisiti n°3 atti di compravendita corredati di planimetria catastale, descrizione dell'immobile, ecc. con i quali sono state verificate le superfici dei beni, acquisiti i dati di edificazione, quindi di vetustà dell'edificio in cui ricadono, oltre a verifica delle condizioni esterne da controllo diretto opp. ricerca tramite immagini mediante Google Maps.

Preso atto della tipologia costruttiva, qualità delle finiture, stato di conservazione, riferimenti di mercato presenti nella zona di ubicazione, ed apportati i dovuti correttivi per le buone condizioni interne, considerazione del piano in elevazione in assenza di ascensore ed i costi per eliminazione di alcune componenti prive di autorizzazione edilizia, è stato determinato il prezzo di compravendita unitario medio Euro 1050,00/mq, da attribuire alla superficie convenzionale, ed in ultimo il correttivo introdotto dalla tipologia di vendita giudiziaria (con riduzione del 10%), da cui deriva la stima di valore di Euro 950,00/mq per l'abitazione ed Euro 570,00/mq per il posto auto. Come descritto nei paragrafi relativi allo stato di conservazione e stima, dall'applicazione dei prezzi unitari indicati sono seguiti i deprezzamenti per l'eliminazione dei manufatti abusivi e la redazione di planimetria catastale aggiornata, con stima finale del probabile valore di mercato del Lotto Unico di Euro 115.400,00 con lieve arrotondamento.

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 08/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnoletti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg.1) Estratto Mappa Ponte Com. Buggianese Foglio 3 Mapp. 361
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg.2) Visura Catastale Abitazione (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg. 3) Visura Catastale Posto Auto (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Alleg. 4) Elaborato Planimetrico del fabbricato mapp.361 (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Alleg.5) Planimetria Catastale Abitazione (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Alleg. 6) Planimetria Catastale posto auto (Aggiornamento al 13/03/2026)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Alleg. 7) Atto Notarile di Provenienza dei beni staggiti (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 8) Ispezioni Ipotecarie eseguite su nominativi soggetti esegutati (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 9) ispezioni Ipotecarie eseguite su immobili (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Alleg. 10) Iscrizioni e trascrizioni contro gravanti sui beni (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 11) Certificati anagrafici esegutati del Com. Ponte Buggianese (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. 12) Posizione e dati per gestione condominio (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 13) Avvisi con raccomand. Ar e Posta. 1 ad esegutati.
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Alleg. 14) Conc. Edilizia n° 73-1990 del 13.11.90 variante della n° 57-1990.
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Alleg. 15) Concesss. edilizia n° 28 - 1995 del 27.06.1995
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Alleg. 16) concess Edilizia a sanatoria n° 01/1995 del 26.06.1995 rilasciata alla Sig.ra Bianco Annunziata
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Alleg. 17) Dom. Abitabilità PE 24 - 1996 Prot. 9348 del 25.10.1996 per n° 7 abitazioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. 18) Copia contratti di Immobili comparabili
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 19) Fotografie esterne da n° 1 a 6, della palazzina e Posto auto (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 18 Foto - Alleg. 20) Fotografie interne abitazione, terrazza ed impianti. (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 21) Riferimenti Urbanistici del piano strutturale e vincoli. (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ Altri allegati - Alleg. 22) Valori OMI Ag. Entrate Com. Ponte Buggianese 2° sem. 2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo
Appartamento di civile abitazione inserito al piano secondo di palazzina avente destinazione d'uso mista (commerciale al piano terreno e residenziale in elevazione) posta nel Comune di Ponte Buggianese Via Buggianese n° 61, ubicato al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 361, Sub. 16, Zc. unica, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ubicato nel Comune di Ponte Buggianese, Via Buggianese 61-63, ricade in zona classificata dal Vigente Piano Strutturale e Normativa Urbanistica Comunale come segue:
- Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Uso del suolo, TAV QC.03 -112. ZONE RESIDENZIALI A TESSUTO DISCONTINUO - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale I, Tav. P02- Zone di Alta Pianura ALP. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale II, Superficie Artificiale Area Urbanizzata. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale III, Carattere Policentrico e reticolare strutturale dei Sistemi Insediativi urbani: come Zona; TR 7 Tessuto sfrangiato di Margine. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale IV, Carattere morfotipologici sistemi agro-ambientali dei paesaggi Rurali, come : 22- 7 Morfotipi Frammentati delle diffuzione insediativa. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Beni Paesaggistici, in Tav. V.01 Esente da vengoli. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Altre Aree di rispetto nella Tav.V.02 Esente da vengoli. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, nella Tav. G9 In zona G.1 Pericolosità Geologica Bassa. - Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NORD, nella Tav. 3.1 (non codificato). - Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, TERRITORIO URBANIZZATO CAPOLUOGO, Tav. 2.2 - edificio Ricadente in Zona B.2 regolato da ART. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione doc.2 del Piano Operativo (vedi normativa completa allegata).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno
Trattasi di immobile pertinenziale costituito da posto auto scoperto, posizionato al piano terreno (lato Ovest) della palazzina comprendente l'immobile abitativo, collegato alla Via Buggianese da vialetto carrabile e corte ad uso comune, rispettivamente sul lato Nord e Lato Sud dell'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 361, Sub. 3, Zc. unica, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ubicato nel Comune di Ponte Buggianese, Via Buggianese 61-63, comprendente abitazione e posto auto pertinenziale ricade in zona classificata dal Vigente Piano Strutturale e Normativa Urbanistica Comunale come segue: - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Uso del suolo, TAV QC.03 -112. ZONE RESIDENZIALI A TESSUTO DISCONTINUO - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale I, Tav. P02- Zone di Alta Pianura ALP. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale II, Superficie Artificiale Area Urbanizzata. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale III, Carattere Policentrico e reticolare strutturale dei Sistemi Insediativi urbani: come Zona; TR 7 Tessuto sfrangiato di Margine. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023 Statuto del Territorio, Invariante Strutturale IV, Carattere morfotipologici sistemi agro-ambientali dei paesaggi Rurali, come : 22- 7 Morfotipi Frammentati delle diffuzione insediativa. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Beni Paesaggistici, in Tav. V.01 Esente da vengoli. - Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, VINCOLI E TUTELE Altre Aree di rispetto nella Tav.V.02 Esente da vengoli. -

Piano Strutturale DCC 71 18/12/2023, CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, nella Tav. G9 In zona G.1 Pericolosità Geologica Bassa. - Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NORD, nella Tav. 3.1 (non codificato). - Piano Operativo del Territorio DCC 72/2023, TERRITORIO URBANIZZATO CAPOLUOGO, Tav. 2.2 - edificio Ricadente in Zona B.2 regolato da ART. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione doc.2 del Piano Operativo (vedi normativa completa allegata).

Prezzo base d'asta: € 115.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, 51019, edificio unico, scala A, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 361, Sub. 16, Zc. unica, Categoria A3	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	Nell' accesso al bene eseguito il 10.04.2026, ho verificato quanto segue: La palazzina ristrutturata ed ampliata negli anni 90' risulta in discrete condizioni di manutenzione generale, questo a carico delle parti esterne, copertura, finitura della facciate, pareti, componenti strutturali in c.a. quali aggetti di gronda, struttura dei terrazzi e del corpo scale. Per l'abitazione si rileva una buona condizione conservativa riferita ad intonaco e tinteggiatura delle pareti, pavimenti dei vani abitativi della zona giorno e delle camere, come anche per pavimenti e rivestimenti dei bagni, compreso gli elementi sanitari e relativi accessori (rubinetteria ed impianto idrico funzionante). Gli infissi esterni (finestre in alluminio con vetro atermico e persiane in alluminio) sono da considerarsi in discrete condizioni di conservazione, buona per le porte interne in legno massello. L'impianto elettrico risulta funzionante (con certificazione di conformità allegata alla Abitabilità) con terminali dell'impianto; prese ed interruttori che mostrano gli anni di utilizzo, ma funzionanti ed in buone condizioni. Simili considerazioni possono riferirsi all'impianto di riscaldamento, nel caso di tipo singolo con produzione acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale alimentata a gas metano (datata ma funzionante) con elementi radianti in alluminio in buona conservazione. La terrazza ha pavimentazione e muretti di contenimento in ottimo stato d'uso e qualità costruttiva. E' quindi da considerare uno stato di conservazione generale; discreto a riguardo della palazzina comprendente il fondo commerciale a piano terra e n°7 abitazioni ai piani in elevazione buono per quanto riguarda le finiture, impianti e componenti interni dell'abitazione. Quest'ultima risulta utilizzabile nelle condizioni in cui trovasi, prevedendo minini interventi di manutenzione ordinaria come frequentemente in uso in occasione dell'acquisto (rasatura parquet delle camere, sostituzione alcuni vetri con segni di condensa), al fine di recuperare una condizione abitativa ottimale. E' stato accertato che l'abitazione è utilizzata da uno dei soggetti esecutati (come da certificato anagrafico di residenza), al momento del sopraluogo risultavano presenti ; mobili, arredi, accessori ed attrezzature per il normale utilizzo di Prop. del suddetto.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione inserito al piano secondo di palazzina avente destinazione d'uso mista (commerciale al piano terreno e residenziale in elevazione) posta nel Comune di Ponte Buggianese Via Buggianese n° 61, ubicato al piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopraluogo eseguito il 10.Aprile.2026 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG quale custode giudiziario, l'abitazione risultava utilizzata dal Sig. **** Omissis **** come da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese il 18.03.2026, nel quale il soggetto esecutato risulta unico residente nell'abitazione staggita. Nell' abitazione sono presenti mobili ed arredi, accessori ed attrezzature per il normale utilizzo di prop. del suddetto.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, 51019, edificio unico, scala A, piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 361, Sub. 3, Zc. unica, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Nell' accesso al bene eseguito il 10.04.2026, ho verificato quanto segue: trattasi di posto auto scoperto su superficie stradale delimitato sul perimetro da vernice bianca. Lo stato conservativo è quindi riferito all'alfalatura dell'area, nel caso riscontrata in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi si immobile pertinenziale costituito da posto auto scoperto, posizionato al piano terreno (lato Ovest) della palazzina comprendente l'immobile abitativo, collegato alla Via Buggianese da vialetto carrabile e corte ad uso comune, rispettivamente sul lato Nord e Lato Sud dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo eseguito il 10.Aprile.2026 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG quale custode giudiziario, il posto auto risultava utilizzato unitamente all'abitazione dal Sig. **** Omissis **** come comproprietario residente nei beni staggiati.		