

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	9

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1	16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
LOTTO UNICO - Fabbricato rurale e terreni ubicati a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84.....	32

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Baldi Alessandro, con studio in Via Francesco Guicciardini, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email alebaldi@hotmail.com;alessandro.baldi.pt@gmail.com, PEC alessandro.baldi3@archiworldpec.it, Tel. 0573 1943424, Fax 0573 1943424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Fabbricato ad uso residenza rurale, isolato, disposto su più piani, con resede a comune con Bene 2, sito in zona periferica pianeggiante.

Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.

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 STIGNANESE 84, PIANO T

Garage a servizio di abitazione, dotato di resede a comune con Bene 1.

Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.

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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE, PIANO T

Magazzino isolato.

Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.

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° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Terreno agricolo.

Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.

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° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Terreno agricolo.

Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.

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** - Fabbricato rurale ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Allegato agli atti del fascicolo è stato depositato un certificato del Notaio Maurizio Lunetta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Vedi quanto descritto per Bene 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE, PIANO T

Vedi quanto descritto per Bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto per Bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto per Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

proprietà **** Omissis ****, via Stignanese, residua proprietà dell'esecutato (Beni 3 e 4).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE, PIANO T

Proprietà dell'esecutato su tutti i lati (Beni 1, 2 e 4).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Per le consistenze degli immobili, vedi scheda di stima All.08.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Per le consistenze degli immobili, vedi scheda di stima All.08.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Per le consistenze degli immobili, vedi scheda di stima All.08.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Per le consistenze degli immobili, vedi scheda di stima All.08.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Per le consistenze degli immobili, vedi scheda di stima All.08.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1996 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 836 Qualità Seminativo arborato
Dal 27/11/2006 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 836 Qualità Ente Urbano
Dal 26/03/2007 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 836, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 174 mq Rendita € 511,29 Piano T-1

Data del 10/02/2026, riferita all'ultimo accertamento catastale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1996 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 836 Qualità Seminativo arborato
Dal 27/11/2006 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 836 Qualità Ente Urbano
Dal 26/03/2007 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 836, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 35 Superficie catastale 44 mq Rendita € 106,65 Piano T

Data del 10/02/2026 riferita all'ultimo accertamento catastale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1996 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 835
Dal 27/11/2006 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1080

Dal 26/06/2009 al 20/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1118 Qualità Ente Urbano
Dal 20/07/2009 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1118 Categoria C2 Cl.3, Cons. 132 Superficie catastale 144 mq Rendita € 245,42 Piano T

Data del 10/02/2026, riferita all'ultimo accertamento catastale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1996 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 835
Dal 27/11/2006 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1080
Dal 26/06/2009 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1117
Dal 16/09/2011 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1140 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4736 Reddito dominicale € 241,90 Reddito agrario € 73,38

Data del 10/02/2026, riferita all'ultimo accertamento catastale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1992 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 322
Dal 27/11/2006 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1084
Dal 28/09/2009 al 04/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1124
Dal 04/08/2023 al 05/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1246
Dal 05/10/2023 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1246 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2539 Reddito dominicale € 19,54

Reddito agrario € 17,70

Data del 10/02/2026, riferita all'ultimo accertamento catastale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	836	2		A2	3	9	174 mq	511,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Planimetria non corrispondente allo stato dei luoghi, per imprecisioni grafiche o non aggiornamento della stessa (modifiche interne).

Da aggiornare anche l'elaborato planimetrico, per imprecisioni grafiche (errata assegnazione dei subalterni).

Il bene è dotato di resede a comune con il Bene 2, resede che è autonomamente identificato dal Mappale 836 Subalterno 1, stesso Foglio. Vedi visure catastali allegate

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	836	3		C6	5	35	44 mq	106,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Planimetria non corrispondente allo stato dei luoghi, per imprecisioni grafiche o non aggiornamento della stessa (modifiche interne).

Da aggiornare anche l'elaborato planimetrico, per imprecisioni grafiche (errata assegnazione dei subalterni).

Il bene è dotato di resede a comune con il Bene 1, resede che è autonomamente identificato dal Mappale 836 Subalterno 1, stesso Foglio. Vedi visure catastali allegate

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1118			C2	3	132	144 mq	245,42 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (modifiche alle partizioni interne).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1140				Orto irriguo	2	4736	241,9 €	73,38 €	

Corrispondenza catastale

La qualità di coltura catastale non corrisponde a quella esistente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1246				Seminativo arborato	1	2539	19,54 €	17,7 €	

La qualità di coltura catastale non corrisponde a quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Per l'accesso al complesso immobiliare, fabbricati e terreni, Beni da 1 a 5 della presente procedura, viene esercitato diritto di passo su proprietà di terzi.

Tale servitù deriva da uno degli atti di provenienza e precisamente dalla Permuta Notaio Centoni del 5 ottobre 2023, che costituiva la servitù di passo pedonale e carrabile a favore dei Beni 1 e 2 della presente procedura, sopra immobile identificato dal Mappale 1079 sub. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1 a proposito della servitù di passo su beni di terzi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1 a proposito della servitù di passo su beni di terzi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1 a proposito della servitù di passo su beni di terzi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1 a proposito della servitù di passo su beni di terzi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Resede identificato dalla Particella 836 Sub. 1, resede a comune ai Subalterni 2 e 3 dello stesso mappale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Resede identificato dalla Particella 836 Sub. 1, resede a comune ai Subalterni 2 e 3 dello stesso mappale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

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

L'immobile, Beni 1 e 2, abitazione rurale, è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Vedi certificazioni anagrafiche allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

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

L'immobile, Beni 1 e 2, abitazione rurale, è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Vedi certificazioni anagrafiche allegate.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

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

Gli immobili, Beni 3 e 4, magazzino e terreno, risultano concessi in affitto alla moglie dell'esecutato. Vedi contratto n. 290/2019 Serie 3T registrato a Pescia (All.04).

Per le verifiche richieste ai punti 5 e 6 dell'incarico (opponibilità ed eventuale inadeguatezza del canone) si rimanda alla scheda di stima allegata (All.08).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

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

Gli immobili, Beni 3 e 4, magazzino e terreno, risultano concessi in affitto alla moglie dell'esecutato. Vedi contratto n. 290/2019 Serie 3T registrato a Pescia (All.04).

Per le verifiche richieste ai punti 5 e 6 dell'incarico (opponibilità ed eventuale inadeguatezza del canone) si rimanda alla scheda di stima allegata (All.08).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1996 al 11/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Carbone	13/12/1996	508	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/12/1996		2875
		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.

Data del 10/02/2026, riferita all'ultimo accertamento catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per quanto riguarda i Beni 1, 2, 3 e 4 (Mappale 836 Sub. 2, Mappale 836 Sub. 3 -oltre al bene comune fra gli stessi Mappale 836 Sub. 1- Mappale 1118 e Mappale 1140) la provenienza, fra la maggior consistenza, è l'atto di compravendita del Notaio Roberto Carbone del 13 dicembre 1996, Rep. 508, Racc. 29, Trascritto a Pescia il 20 dicembre 1996 al n. 2875 di Reg. Part., con il quale **** Omissis ****, acquistava da **** Omissis ****, la proprietà di un piccolo podere di forma irregolare con soprastanti una porzione di fabbricato rurale ad uso annessi agricoli e una abitazione rurale con rimessa in corso di costruzione, tutti in via Stignanese nel Comune di Ponte Buggianese (PT). Detti beni erano identificati al Catasto Terreni al Foglio 1 dai Mappali 107, 835 e 836 di complessivi mq 13.780.

Per la storia catastale si precisa quanto segue.

Con Frazionamento e tipo Mappale n. 86075.1/2006 del 27 novembre 2006, in atti da pari data: sono state soppresse le Particelle 107 e 835 e costituite le Particelle 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082 e 1083; la Particella 836 ha assunto la qualità di Ente Urbano, variando la sua configurazione e consistenza

comprendendo le Particelle 1078 e 1081 che quindi sono state soppresse; sono state soppresse le Particelle 1082 (unita alla 1077) e 1083 (unita alla 1079).

Con Tipo Mappale n. 99889.1/2009 del 26 giugno 2009, in atti da pari data, sono state costituite le Particelle 1117 e 1118 e soppressa la Particella 1080.

Con Frazionamento n. 115398.1/2011 del 16 settembre 2011, in atti da pari data, sono state costituite le Particelle 1140 e 1141 e soppressa la Particella 1117.

Con Costituzione n. 327.1/2007, del 26 marzo 2007, Pratica n. PT0033709, in atti da pari data, i Subalterni 1, 2 e 3 del Mappale 836 sono stati costituiti al Catasto Fabbricati.

Con Costituzione n. 1355.1/2009, del 20 luglio 2009, Pratica n. PT0111934, in atti da pari data, il Mappale 1118 è stato costituito al Catasto Fabbricati.

Per le altre variazioni relative a classamento, rendita, annotazioni e simili, vedi le visure storiche allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1996 al 11/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Carbone	13/12/1996	508	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/12/1996		2875
		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.

Vedi quanto specificato in note della provenienza ventennale del Bene 1 (provenienza e storia catastale).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1996 al 11/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Roberto Carbone	13/12/1996	508	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/12/1996		2875
		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.

Vedi quanto specificato in note della provenienza ventennale del Bene 1 (provenienza e storia catastale).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1996 al 11/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Carbone	13/12/1996	508	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/12/1996		2875
		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.

Vedi quanto specificato in note della provenienza ventennale del Bene 1 (provenienza e storia catastale).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1992 al 05/10/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Carapelle	06/02/1992	12406	3725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	21/02/1992	930	673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2023 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Centoni	05/10/2023	2135	1771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/10/2023	5667	3754
		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.

Data del 10/02/2026, riferita all'ultimo accertamento catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per quanto riguarda il Bene 5, Mappale 1246, la provenienza è l'atto di Permuta a cura del Notaio Roberto Centoni del 5 ottobre 2023, Rep. 2135, Racc. 1771, trascritto a Pescia il 6 ottobre 2023 ai nn. 5667 di Reg. Gen. e 3754 di Reg. Part., **** Omissis ****, acquistava da **** Omissis ****, un appezzamento di terreno di

complessivi 2.539 metri quadri all'interno di via Stignanese nel Comune di Ponte Buggianese (PT), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1 dal Mappale 1246.

**** Omissis **** avevano acquistato il bene prima per quota con atto di compravendita del Notaio Carlo Bellandi del 6 ottobre 1980, Rep. 36109, trascritto a Pescia il 23 ottobre 1980 al n. 2396 di Reg. Part. e poi per l'intero con atto di Divisione ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle del 6 febbraio 1992, rep. 12406/3725, trascritto a Pescia il 21 febbraio 1992 ai nn. 673 di Reg. Part. e 930 di Reg. Gen.

Per la storia catastale si precisa quanto segue: il Mappale 1246 deriva dal Mappale 1124 a seguito di Frazionamento n. 32946.1/2023 del 4 agosto 2023, in atti da pari data; il Mappale 1124 deriva dal Mappale 1084 a seguito di Frazionamento n. 136688.1/2009 del 26 settembre 2009, in atti dal 28 settembre 2009; il Mappale 1084 deriva dal Mappale 322 a seguito di Frazionamento n. 86072.1/2006 del 27 novembre 2006, in atti da pari data; il Mappale 322 risultava così identificato dall'impianto meccanografico dell'1 settembre 1971. Per le altre variazioni relative a classamento, rendita, annotazioni e simili, vedi le visure storiche allegate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/10/2009
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 1254
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 09/10/2009
N° repertorio: 42027
N° raccolta: 10086
Note: Annotazione n. 649 del 24/10/2012 per proroga di durata. La formalità negativa colpisce Bene 1 e Bene 2.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/01/2014
Reg. gen. 123 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Monaco' Simone
Data: 10/01/2014
N° repertorio: 10309

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 17/12/2015

Reg. gen. 4624 - Reg. part. 3261

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità negativa colpisce Bene 1, Bene 2 e Bene 3.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 26/01/2026

Reg. gen. 379 - Reg. part. 292

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità pregiudizievole colpisce tutti i beni della procedura, Bene 1, Bene 2, Bene 3, Bene 4 e Bene 5.

Oneri di cancellazione

Per ogni ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per ogni pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).

Oltre oneri professionali.

Tra le formalità si rileva la trascrizione di una Convenzione Edilizia ai rogiti del Notaio Daniela Auricchio, dell'8 maggio 1985, rep. 17939, racc. 1008, trascritta a Pescia il 20 maggio 1985 al n. 1038 di reg. Part.

Con tale atto i signori **** Omissis ****, danti causa dell'esecutato, si impegnavano a realizzare gli interventi previsti nel Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 19 febbraio 1979 n. 10, sul fondo in Ponte Buggianese identificato al Catasto Terreni in Foglio 1 dai mappali 107 e 322. La durata della convenzione era prevista in 10 anni a partire dalla data di rilascio della concessione edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

Secondo il Piano Operativo Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.72 del 18 dicembre 2023, l'intero lotto ricade in Territorio Rurale-Aree Rurali, zona "EP2 - aree della pianura ad agricoltura promiscua", con riferimento all'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Una porzione del lotto ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del DLGS 22 gennaio 2004, n. 42, vincolo da DM del 26 aprile, 1973, G.U. n. 149 del 12 giugno 1973, denominazione "fascia di terreno ai lati dell'autostrada Firenze-mare ...".

Secondo il PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, l'immobile ricade in Classe di pericolosità idraulica P2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T-1

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Per gli immobili oggetto della perizia sono stati reperiti i precedenti edilizi di seguito elencati.

- Concessione Edilizia n. 18/85 del 3 giugno 1985, pratica n. 26/85, rilasciata a **** Omissis **** per “la costruzione di due case coloniche, la demolizione di un annesso agricolo e la ristrutturazione di un altro fabbricato rurale”.
- Concessione Edilizia n. 54/87 del 6 agosto 1987, rilasciata a **** Omissis **** per “l’esecuzione di una variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 18/85, relativa alla costruzione di due case coloniche”.
- Concessione Edilizia n. 22/91 del 18 aprile 1991, rilasciata a **** Omissis **** per “opere di ultimazione del fabbricato rurale posto in via Forra Nera rif. Conc. Edilizia n. 18/85 e 54/87”.
- Concessione Edilizia n. 12/98 del 14 marzo 1998, rilasciata a **** Omissis **** per “lavori per l’ultimazione di un edificio rurale, attualmente allo stato grezzo, sito in via Stignanese”.

Non risulta certificata l’abitabilità del fabbricato ad uso residenza rurale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per il magazzino isolato (Bene 3) non si è reperita alcuna pratica edilizia e quindi si ritiene completamente abusivo. Per quanto si ricava dalle foto aeree della Regione Toscana e dai documenti catastali, si presume che la sua costruzione sia avvenuta fra il 2005 ed il 2009.

Anche per gli altri manufatti presenti nel lotto non si sono reperite autorizzazioni e quindi si devono ritenere abusivamente realizzati; fra i quali una rimessa ed un ulteriore magazzino con struttura in legno.

Lo stesso discorso vale per le grandi serre presenti sul lotto. A parere del sottoscritto si tratta di serre fisse e non temporanee, da intendere quali opere edilizie che alterano in maniera permanente l’assetto del suolo. Sono manufatti che non hanno carattere di precarietà e temporaneità, essendo installate da anni e alcune dotate di impianti.

Anche per il bacino ad uso irriguo, sito nell’estremo nord del lotto, non si sono reperite alcune autorizzazioni per la sua realizzazione, che si presume sia avvenuta fra il 1978 e il 1988 (da foto aeree Regione Toscana).

Per tutte le opere completamente abusive, ai fini dell’elaborazione della stima si prenderà quindi in considerazione la rimessa in pristino dei luoghi, valutandone i relativi costi di rimozione e demolizione.

Per quanto riguarda l’abitazione rurale si sono rilevate differenze fra l’ultima concessione rilasciata e lo stato dei luoghi, con modifiche sia interne che esterne. In particolare modifiche alle aperture sui prospetti, diversa distribuzione interna dei locali e la trasformazione del garage in taverna/cucina di servizio, con i relativi impianti. Vi sono difformità anche nei “volumi tecnici” di sottotetto (con predisposizioni impiantistiche) e piano terra. Risulta inoltre non rispettata la prescrizione della USL competente, unita all’ultima concessione rilasciata,

circa la porta del soggiorno che doveva essere realizzata vetrata.

Si dovrà quindi predisporre un vero e proprio progetto per valutare la possibilità di regolarizzazione dell'immobile, con un rilievo accurato dello stato dei luoghi, la ricostruzione anche grafica delle trasformazioni nel tempo e con una attenta verifica della rispondenza ai titoli edilizi e alla normativa attuale e dell'epoca di realizzazione degli abusi, comprese le valutazioni delle tolleranze edilizie e degli errori grafici di rappresentazione.

Stante l'incertezza e la variabilità delle procedure regolarizzative e delle relative sanzioni, dipendenti da tutti i fattori estremamente variabili, che non sono attualmente esattamente accertabili, la valutazione dei costi di una eventuale sanatoria sarà effettuata in maniera necessariamente approssimata, con conclusioni da considerare con cautela.

Tutto ciò premesso si ipotizza che la regolarizzazione, possa avvenire ai sensi dell'art. 209 bis della LR 65/2014 (art. 36 bis DPR 380/2001). L'importo della sanzione si ipotizza con riferimento al regolamento comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative relative agli interventi edilizi, che prevede una sanzione pari ad € 1.000,00 per opere di cui all'art. 135 comma 2 lett. b) della LR 65/2014 (manutenzione straordinaria senza frazionamento). Il regolamento non è aggiornato alle ultime modifiche del Testo Unico dell'edilizia, ma l'importo coincide con quello del Comune di Pistoia che invece tiene conto delle novità normative. A questa cifra si devono aggiungere i costi per le prestazioni professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia, che si ritengono congrui nella cifra di € 3.000, oltre IVA, spese e cassa previdenziale.

Per un totale in conto tondo ed approssimato di € 5.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84, PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE , PIANO T

Vedi quanto descritto in Bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE

Vedi quanto descritto in Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Fabbricati e terreni di azienda agricola florovivaistica, posta nel Comune di Ponte Buggianese (PT), ai margini della via Stignanese, con accesso dal numero civico 84.

Gli immobili si trovano in zona pianeggiante, in prossimità del tracciato autostradale della Firenze-Mare ed hanno una consistenza complessiva di poco meno di un ettaro.

Il complesso immobiliare è stato analizzato mediante l'individuazione di più beni, seguendo l'identificazione catastale delle porzioni che lo compongono.

Beni componenti il complesso immobiliare:

- Bene 1, immobile ad uso abitazione rurale con resede a comune (Catasto Fabbricati, Foglio1 - Mappale 836 Sub.2 per l'abitazione e Mappale 836 Sub. 1 per il resede a comune);
- Bene 2, garage di pertinenza dell'abitazione rurale con resede a comune (Catasto Fabbricati, Foglio1 - Mappale 836 Sub.3 per il garage e Mappale 836 Sub. 1 per il resede a comune);
- Bene 3, magazzino (Catasto Fabbricati, Foglio1 Mappale 1118);
- Bene 4, terreno agricolo (Catasto Terreni, Foglio 1 Mappale 1140);
- Bene 5, terreno agricolo (Catasto Terreni, Foglio 1 Mappale 1246).

I Beni 1 e 2 sono l'abitazione rurale del conduttore dell'azienda e della sua famiglia. Si tratta di una villetta indipendente con resede che si sviluppa su più livelli sfalsati (parte a piano terra, parte rialzato e primo piano). Composta come segue: al piano terra da lavanderia, ripostiglio e centrale termica, oltre a porticato sui lati ovest e sud; al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio; al piano primo, collegato al precedente tramite una breve rampa di scale interna, da tre camere, studio e bagno, oltre a balconi sui lati est e nord. L'autorimessa o garage, posta al piano terra, è stata in realtà trasformata in taverna, con tanto di cucina e relativi impianti ed ha accesso ai piani abitabili tramite una rampa di scale interna.

Sono presenti anche dei vani e locali accessori, quali: un piano sottotetto, collegato al piano rialzato tramite una scala retrattile, finestrato, e in parte con altezza superiore ai 180 centimetri, mancante delle finiture, ma con predisposizioni impiantistiche (parziali e datate) per realizzare ulteriori locali e servizi; un vano tecnico a piano terra, non accessibile direttamente.

La villetta è costruita in muratura con parti in cemento armato e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Ha infissi e serramenti in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e nei bagni, mentre nelle camere della zona notte si trova un parquet in legno. È dotata delle principali utenze e servizi, con un impianto elettrico sottotraccia, acqua da pozzo e un impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria con generatore a gasolio a serbatoio esterno interrato.

La consistenza catastale del Mappale 836, che comprende Bene 1 e Bene 2 e il resede a loro comune (Mappale 836 sub. 1) è di 1.785 metri quadri.

Il Bene 3 è un fabbricato destinato a magazzino-laboratorio per l'attività agricola, ha forma rettangolare con tetto a falda unica inclinata. Ha una struttura metallica con tamponamenti e copertura in pannelli plastici e pavimento in cemento. È dotato di impianto elettrico di alimentazione e illuminazione. Sul retro sono addossati altri piccoli manufatti precari.

La consistenza catastale del Mappale 1118, che corrisponde al Bene 3, è di 274 metri quadri.

I Beni 4 e 5 sono terreni agricoli a destinazione florovivaistica a giacitura pianeggiante, di forma irregolare, con accesso non agevole e distribuzione non ottimale. La superficie è in gran parte coperta da serre con struttura in metallo e chiusure e coperture in plastica, alcune attrezzate con impianti di irrigazione ed illuminazione. Il complesso comprende anche alcuni manufatti precari e nell'estremo nord un bacino d'acqua ad uso irriguo. La consistenza catastale dei Mappali 1140 e 1246, che corrispondono a Bene 4 e Bene 5, è di 4.736 metri quadri e 2.539 metri quadri, per complessivi 7.275 metri quadri.

Si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, in particolare per la non facile accessibilità e la necessità di opere per rendere le varie parti funzionalmente autonome, in caso di divisione. Vedi scheda di stima All.08.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale con resede a comune, ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1
Fabbricato ad uso residenza rurale, isolato, disposto su più piani, sito in zona periferica pianeggiante. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 836, Sub. 2, Categoria A2 e per il resede a comune Fig. 1, Part. 836, Sub. 1
- **Bene N° 2** - Garage con resede a comune ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T
Garage a servizio di abitazione. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 836, Sub. 3, Categoria C6 e per il resede a comune Fig. 1, Part. 836, Sub. 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese, piano T
Magazzino isolato. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1118, Categoria C2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
Terreno agricolo. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1140, Qualità Orto irriguo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
Terreno agricolo. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1246, Qualità Seminativo arborato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84,	243,82 mq	vedi All.08	€ 250.000,00	1/1	€ 250.000,00

piano T-1					
Bene N° 2 - Garage Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T					
Bene N° 3 - Magazzino Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T					
Bene N° 4 - Terreno Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese	7.459 mq	vedi All.08	€ 50.000,00	1/1	€ 50.000,00
Bene N° 5 - Terreno Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese					
Valore di stima:					€ 300.000,00

Valore finale di stima: € 300.000,00

Per tutti i dettagli ed i calcoli, con consistenze dei singoli beni e totale, determinazione delle detrazioni e la stima finale del lotto, si rimanda alla scheda 08 (scheda di stima) allegata alla presente relazione.

La stima è stata determinata come sommatoria del valore dei beni precedentemente individuati.

Per la stima si è utilizzato un metodo sintetico comparativo, applicando alle superficie un valore base unitario corretto, cioè adattando i valori medi di immobili simili nella zona, ai casi specifici oggetto di questa relazione.

A tal proposito si è fatto riferimento a più fonti informative.

È stata innanzitutto effettuata una ricerca riguardante beni simili posti in vendita nella zona, attraverso una selezione di atti di compravendita e annunci immobiliari, comprendenti sia fabbricati che terreni agricoli (e fabbricati con terreni agricoli), i cui risultati si riportano in una ulteriore scheda allegata (All.09). Per ogni compravendita o annuncio è stata prodotta una cartella espositiva ed inoltre sono stati sintetizzati in schemi ragionati con evidenziate le caratteristiche principali, i dati di consistenza ed i prezzi unitari.

Per quanto riguarda i terreni agricoli si è inoltre fatto riferimento a borsini immobiliari e a pubblicazioni specialistiche.

In particolare ai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, generalmente utilizzate per gli espropri, ossia le tabelle V.A.M. della commissione espropri della Provincia di Pistoia (ultimo dato disponibile anno 2023), che possono costituire un utile riferimento.

Si è poi fatto riferimento a pubblicazioni specialistiche di settore.

Per tutto quanto specificato, con i dettagli dei calcoli e valutazione finale, si rimanda alla scheda 08 allegata (All.08).

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 14/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baldi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01-documentazione grafica e fotografica
- ✓ Altri allegati - All.02-documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All.03-visure ipotecarie e atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - All.04-certificazioni Agenzia Entrate e copia atti registrati
- ✓ Altri allegati - All.05-certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - All.06-precedenti edilizi
- ✓ Altri allegati - All.07-certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - All.08-scheda di stima
- ✓ Altri allegati - All.09-valori immobiliari di riferimento
- ✓ Altri allegati - All.10-comunicazioni

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale con resede a comune ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1
Fabbricato ad uso residenza rurale, isolato, disposto su più piani, sito in zona periferica pianeggiante. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 836, Sub. 2, Categoria A2 e per il resede a comune Fg. 1, Part. 836, Sub. 1.
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.72 del 18 dicembre 2023, l'intero lotto ricade in Territorio Rurale-Aree Rurali, zona "EP2 - aree della pianura ad agricoltura promiscua", con riferimento all'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione. Una porzione del lotto ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del DLGS 22 gennaio 2004, n. 42, vincolo da DM del 26 aprile, 1973, G.U. n. 149 del 12 giugno 1973, denominazione "fascia di terreno ai lati dell'autostrada Firenze-mare ...". Secondo il PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, l'immobile ricade in Classe di pericolosità idraulica P2.
- **Bene N° 2** - Garage con resede a comune ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T
Garage a servizio di abitazione. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 836, Sub. 3, Categoria C6 e per il resede a comune Fg. 1, Part. 836, Sub. 1.
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 1.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese, piano T
Magazzino isolato. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1118, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 1.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
Terreno agricolo. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1140, Qualità Orto irriguo
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 1.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
Terreno agricolo. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1246, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale con resede a comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 836, Sub. 2, Categoria A2 e per il resede a comune Fg. 1, Part. 836, Sub. 1.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso residenza rurale, isolato, disposto su più piani, sito in zona periferica pianeggiante. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese 84, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage con resede a comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 836, Sub. 3, Categoria C6 e per il resede a comune Fg. 1, Part. 836, Sub. 1.		
Descrizione:	Garage a servizio di abitazione. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese , piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1118, Categoria C2		
Descrizione:	Magazzino isolato. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
---------------------	--	--	--

Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1140, Qualità Orto irriguo
Descrizione:	Terreno agricolo. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 5 - Terreno	
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Stignanese
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1246, Qualità Seminativo arborato
Descrizione:	Terreno agricolo. Per una descrizione estesa si rimanda al paragrafo "stima/formazione dei lotti" e alla scheda di stima All.08.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO UNICO - FABBRICATO RURALE E TERRENI UBICATI A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA STIGNANESE 84

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/10/2009
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 1254
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 09/10/2009
N° repertorio: 42027
N° raccolta: 10086
Note: Annotazione n. 649 del 24/10/2012 per proroga di durata. La formalità negativa colpisce Bene 1 e Bene 2.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/01/2014
Reg. gen. 123 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Monaco' Simone
Data: 10/01/2014
N° repertorio: 10309
N° raccolta: 6596
Note: La formalità negativa colpisce Bene 1 e Bene 2.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 17/12/2015
Reg. gen. 4624 - Reg. part. 3261
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità negativa colpisce Bene 1, Bene 2 e Bene 3.
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 26/01/2026
Reg. gen. 379 - Reg. part. 292
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità pregiudizievole colpisce tutti i beni della procedura, Bene 1, Bene 2, Bene 3, Bene 4 e Bene 5.



STIMA DI BENE 1, FABBRICATO RURALE E DI BENE 2, AUTORIMESSA

I Beni 1 e 2 sono l'abitazione rurale del conduttore dell'azienda e della sua famiglia e verranno valutati insieme per le loro caratteristiche peculiari e per il legame di pertinenzialità. Si tratta di una villetta indipendente con resede che si sviluppa su più livelli sfalsati (parte a piano terra, parte rialzato e primo piano). Composta come segue: al piano terra da lavanderia, ripostiglio e centrale termica, oltre a porticato sui lati ovest e sud; al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio; al piano primo, collegato al precedente tramite una breve rampa di scale interna, da tre camere, studio e bagno, oltre a balconi sui lati est e nord. L'autorimessa, posta al piano terra, è stata in realtà trasformata in taverna, con tanto di cucina e relativi impianti ed ha accesso ai piani abitabili tramite una rampa di scale interna.

Sono presenti anche dei vani e locali accessori, quali: un piano sottotetto, collegato al piano rialzato tramite una scala retrattile, finestrato, e in parte con altezza superiore ai 180 centimetri, mancante delle finiture, ma con predisposizioni impiantistiche (parziali e datate) per realizzare ulteriori locali e servizi; un vano tecnico a piano terra, non accessibile direttamente.

La villetta è costruita in muratura con parti in cemento armato e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Ha infissi e serramenti in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e nei bagni, mentre nelle camere della zona notte si trova un parquet in legno. È dotata delle principali utenze e servizi, con un impianto elettrico sottotraccia, acqua da pozzo e un impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria con generatore a gasolio a serbatoio esterno interrato.

La consistenza catastale del Mappale 836, che comprende Bene 1 e Bene 2 e il resede a loro comune (Mappale 836 sub. 1) è di 1.785 metri quadri.

STIMA ABITAZIONE RURALE E AUTORIMESSA - BENE 1 e BENE 2 DEL LOTTO UNICO

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
DESCRIZIONE	SUP. REALE		COEFF. CORR.	SUP. CONVEZIONALE
locali principali	160,77	x	1,00	= 160,77
locali e vani di servizio	76,29	x	0,50	= 38,15
logge e balconi	72,07	x	0,25	= 18,02
sottotetto con h>180 cm	32,91	x	0,30	= 9,87
resede	dal 5% al 10% di S. Conv.		7,5%	= 17,01
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE metri quadrati				243,82
VALORE UNITARIO DI BASE				
				VALORE di base
				€ 1.200,00
VALORE fabbricato e resede (sup. convenzionale per valore unitario)				
SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO DI BASE		VALORE FABB. E RESEDE	
243,82	€ 1.200,00		€ 292.584,00	

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione edilizia (vedi la sezione "regolarità edilizia" della perizia) e catastale (vedi sezione "dati catastali") e i costi di rimessa in pristino per opere non sanabili.

I costi per l'accertamento di conformità, già determinati nella sezione "regolarità edilizia", sono pari ad € 5.000,00. I Costi per le regolarizzazioni catastali, variazione della planimetria e nuovo elaborato, ammontano ad € 600,00, compreso spese ed oneri fiscali e previdenziali. Per quanto riguarda le opere non sanabili, per quanto rilevato speditamente durante il sopralluogo, ci si riferisce in particolare a: la trasformazione del garage in taverna, che quantomeno è deficitaria dell'altezza minima per locali destinati alla permanenza di persone e quindi gli impianti e i tamponamenti posticci andranno rimossi; la mancata applicazione della prescrizione di concessione imposta dalla USL, riguardo l'installazione di una porta di

ingresso a vetri; la mancata chiusura delle finestre del vano tecnico a piano terra, come previsto dalla concessione rilasciata. Per tutti questi ripristini, si stima un costo necessario di € 5.000,00 in conto tondo.

Il valore calcolato sarà inoltre ulteriormente ridotto forfettariamente del 10%, per tener conto delle peculiarità della vendita in sede di esecuzione forzata, caratterizzata da maggiori difficoltà di visita e da garanzie inferiori rispetto al mercato libero.

Al valore di stima provvisoriamente determinato in € 292.584,00 si deducono quindi: € 5.000,00 per l'accertamento di conformità in sanatoria; € 600,00 per le regolarizzazioni catastali; € 5.000,00 per i ripristini; € 29.500,00 per la riduzione forfettaria del 10%.

Per un totale, approssimato e in conto tondo di € 250.000,00.

Per maggior chiarezza, preme precisare ancora una volta che la attuale destinazione del fabbricato è "rurale".

A tal proposito possono dare utili indicazioni le vicende del fabbricato "gemello", posto pochi metri a nord di quello oggetto di stima, che è stato costruito con la medesima concessione originaria. Tale fabbricato è stato oggetto, recentemente (anno 2023), di cambio di destinazione da rurale a civile, con la presentazione di una apposita pratica edilizia ed il pagamento dei cosiddetti "oneri verdi" per una cifra di € 11.360,34.

valore fabbricato rurale e resede, BENI 1 e 2 DEL LOTTO UNICO: € 250.000,00

STIMA DEI BENI 3, 4 E 5, MAGAZZINO E TERRENI AGRICOLI

Il Bene 3 è un fabbricato destinato a magazzino-laboratorio per l'attività agricola, ha forma rettangolare con tetto a falda unica inclinata. Ha una struttura metallica con tamponamenti e copertura in pannelli plastici e pavimento in cemento. È dotato di impianto elettrico di alimentazione e illuminazione. Sul retro sono addossati altri piccoli manufatti precari.

La consistenza catastale del Mappale 1118, che corrisponde al Bene 3, è di 274 metri quadri.

I Beni 4 e 5 sono terreni agricoli a destinazione florovivaistica a giacitura pianeggiante, di forma irregolare, con accesso non agevole e distribuzione non ottimale. La superficie è in gran parte coperta da serre con struttura in metallo e chiusure e coperture in plastica, alcune attrezzate con impianti di irrigazione ed illuminazione. Il complesso comprende anche alcuni manufatti precari e nell'estremo nord un bacino d'acqua ad uso irriguo.

La consistenza catastale dei Mappali 1140 e 1246, che corrispondono a Bene 4 e Bene 5, è di 4.736 metri quadri e 2.539 metri quadri, per complessivi 7.275 metri quadri.

Essendo il magazzino completamente abusivo, si valuterà il Bene 3 quale terreno, considerando i costi di ripristino dello stato dei luoghi.

Il valore di base è stato corretto per tenere conto delle peculiarità dei beni oggetto della presente stima.

STIMA TERRENI - BENI 3, 4 E 5 DEL LOTTO UNICO

VALORE DI BASE - (euro per ettaro)					
					VALORE di base per ettaro
					€ 130.000,00
PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI					
PARAMETRI E COEFFICIENTI GENERALI					VALORE SCELTO
FERTILITÀ	ottima	buona	discreta	mediocre	k
	1,000	0,940	0,870	0,800	0,870 = k1
GIACITURA	pianeggiante	acclive	mediocre		
	1,000	0,950	0,900	1,000	= k2
ACCESSO	buono	sufficiente	insufficiente		
	1,000	0,950	0,900	0,950	= k3
AMPIEZZA	medio app.	piccolo app.	grande app.		
	1,000	0,950	0,900	0,950	= k5
FORMA	regolare	normale	penalizzante		
	1,000	0,950	0,900	0,900	= k6
UBICAZIONE	eccellente	normale	cattiva		
	1,000	0,950	0,900	0,950	= k7
prodotto coefficienti correttivi selezionati (k1xk2x...xkn)					0,671
VALORE DI BASE CORRETTO - (euro per ettaro)					
					VALORE di base corretto per ettaro
valore di base per prodotto coefficienti correttivi					€ 87.230,00
VALORE TERRENO (valore di base corretto per superficie effettiva in esame)					
VALORE DI BASE CORRETTO per ettaro		SUPERFICIE ettari		VALORE TERRENO	
€ 87.230,00		0,7549		€ 65.849,93	

A tale valore vanno detratti i costi di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, per la presenza del magazzino e degli altri manufatti completamente abusivi e delle serre non autorizzate e non regolarizzabili.

I costi di demolizione si valutano con riferimento al Prezzario della Regione Toscana e in particolare alla voce TOS26_01.A03.001.001, per la demolizione totale o parziale di edifici, che riporta un valore unitario di € 13,53 al metro cubo. Si corregge tale valore per adattarlo al

caso specifico e si assume: € 8,00 al metro cubo per il magazzino, tenendo conto che si tratta di una struttura leggera e dei costi di conferimento non compresi nel valore regionale di riferimento; € 6,00 al metro cubo, per gli altri manufatti abusivi, ossia la rimessa in legno, parzialmente tamponata, comprendendo gli oneri di conferimento; € 2,00 al metro cubo per le serre considerando la loro struttura semplice ed il recupero del materiale ferroso, dato sempre comprensivo dei costi di conferimento.

Calcolati in maniera speditiva i dati di consistenza dei manufatti, si computa come segue il costo totale delle demolizioni: magazzino metri cubi 400 per € 8,00 a mc, totale € 3.200,00; rimessa/tettoia in legno metri cubi 80 per € 6,00 a mc, totale € 480,00; serre metri cubi 3.000 per € 2,00 a mc, totale € 6.000,00.

Per un totale delle opere di ripristino pari a $3.200 + 480 + 6.000 = € 9.680,00$.

Il valore calcolato sarà inoltre ulteriormente ridotto forfettariamente del 10%, per tener conto delle peculiarità della vendita in sede di esecuzione forzata, caratterizzata da maggiori difficoltà di visita e da garanzie inferiori rispetto al mercato libero.

Al valore di stima provvisoriamente determinato in € 65.849,43 si deducono quindi: € 9.680,00 per le rimesse in pristino dello stato dei luoghi; € 6.500,00 per la riduzione forfettaria del 10%.

Per un totale, approssimato e in conto tondo di € 50.000,00.

valore terreni agricoli, BENI 3, 4 e 5 DEL LOTTO UNICO: € 50.000,00

\

In definitiva la somma dei valori delle due porzioni sopra riportati, è pari a € 250.000,00 (Beni 1 e 2) + 50.000,00 (Beni 3, 4 e 5) = € 300.000,00

TOTALE STIMA LOTTO UNICO, VALORI BENI 1, 2, 3, 4 e 5: € 300.000,00

ALLEGATI ALLA SCHEDA DI STIMA

- Valori Agricoli Medi rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
- listini immobiliari di pubblicazioni specialistiche;
- compravendite e annunci immobiliari di riferimento (in All.09 nel seguito).