

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	8
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	21
Titolarità.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	22
Confini.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	22

Consistenza.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	25
Dati Catastali	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	27
Precisazioni.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	28
Stato conservativo	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	30
Stato di occupazione	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	33
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	34
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	35
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1.....	36

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	37
Normativa urbanistica	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	37
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	39
Regolarità edilizia	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	40
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	41
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	42
Lotto 3.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	43
Titolarietà	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	43
Confini	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	44
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	44
Consistenza	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	44
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	45
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	46
Dati Catastali	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	48
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	48
Precisazioni.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	49
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	49

Stato conservativo	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	49
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	49
Parti Comuni.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	50
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	50
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	50
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	50
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	51
Stato di occupazione	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	51
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	54
Provenienze Ventennali	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	55
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	56
Formalità pregiudizievoli	57
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	57
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	58
Normativa urbanistica	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	59
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	60
Regolarità edilizia	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	61
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	63
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	63
Stima / Formazione lotti.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	67

Lotto 3	71
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	78
Lotto 3	80
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2024 del R.G.E.	83
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.911,00	83
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.832,00	83
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 52.437,00	84
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	86
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST	86
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	86
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	86
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	86
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	87



In data 11/11/2024, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiaauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST (Coord. Geografiche: 43.88457327840254, 10.760724412295502)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.87324994005028, 10.724140066799617)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.87324994005028, 10.724140066799617)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.87324994005028, 10.724140066799617)
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.87324994005028, 10.724140066799617)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA OLIMPIA 6, PIANO T-ST

Unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un più vasto fabbricato condominiale prevalentemente residenziale, con accesso da via Olimpia n. 6 tramite corte esclusiva.

L'immobile è composto da un unico vano al piano terreno dal quale si accede ad un disimpegno con vano scala che porta al piano seminterrato formato da disimpegno, bagno e locale scantinato. Lungo il lato sud ed est è circondato al piano terreno da corte esclusiva alla quale si accede direttamente da via Olimpia tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile.

L'immobile si trova nel Comune di Montecatini Terme, al confine con il Comune di Massa e Cozzile. La zona è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi, scuole e servizi essenziali anche se leggermente decentrata dal punto di vista della localizzazione commerciale e dei piccoli negozi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato sud ed est.

L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale, e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi il penultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo.

L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale.

Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni.

Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente e si trova poco prima del dente ad allargare presente nel confine. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi non identificabile in maniera univoca e semplice.

Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato nord ed est.

L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi l'ultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo.

L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale.

Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni.

Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente ed è l'ultimo posto sulla sinistra accanto la recinzione con il condominio adiacente e contro il muro. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi rimane approssimativa anche se la recinzione e il muro davanti lo rendono facilmente identificabile.

Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Olimpia, F.16 p. 725 sub 1 di proprietà **** Omissis ****, F.16 p. 725 sub 2 di proprietà **** Omissis **** e F.16 p. 725 sub 5 di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	30,42 mq	36,90 mq	1	36,90 mq	3,07 m	terreno
scantinato e wc	28,61 mq	36,14 mq	0,50	18,07 mq	2,03 m	seminterrato
corte esterna esclusiva	60,63 mq	60,63 mq	0,20	12,13 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				67,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile ad uso commerciale al piano terreno e seminterrato di un condominio con ampio resede esterno esclusivo.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153

riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà della società esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita € 0,51 Piano S1-T Graffato con particella 765
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita € 1.136.000,00 Piano S1-T Graffato con particella 765
Dal 01/01/1994 al 26/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita € 557,77 Piano S1-T Graffato con particella 765
Dal 26/10/2009 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita € 557,77 Piano S1-T Graffato con particella 765
Dal 24/11/2009 al 08/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita € 557,77 Piano S1-T Graffato con particella 765
Dal 08/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 40 mq Rendita € 640,41 Piano S1-T Graffato con particella 765
Dal 09/11/2015 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 40 mq Superficie catastale 63 mq Rendita € 640,41 Piano S1-T Graffato con particella 765

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	725	3	1	C1	4	40 mq	63 mq	640,41 €	S1-T	con particella 765

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nel pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 non risulta presente la particella 765 che è graffata alla particella 725 sub 3, che risulta essere di fatto l'unica sottoposta a pignoramento.

La particella 765 corrisponde e rappresenta la corte esclusiva esterna ai locali ad uso commerciale ed è sempre rappresentata catastalmente graffata alla particella 725 sub 3 fin dall'impianto meccanografico. Le due particelle non hanno autonoma esistenza se non graffate tra loro.

L'identificazione catastale del bene è quindi unica e una particella non esiste scollegata dall'altra, ma per una perfetta corrispondenza con quanto pignorato andrebbe esteso il pignoramento e rettificata la nota di trascrizione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un mediocre stato conservativo.

I locali seminterrati presentano evidenti segni di umidità di risalita e di allagamenti ripetuti che hanno reso la porzione bassa delle pareti verticali bisognose di interventi di risanamento. Nonostante sia stata installata una pompa ad immersione, per espellere l'acqua che infila dal sottosuolo e dalle fognature in caso di abbondanti piogge, la stessa se non mantenuta rischia di non poter svolgere in maniera soddisfacente il suo compito e in caso di mancanza di energia elettrica non entra proprio in funzione.

Il locale al piano terreno se pur mantenuto in maniera più evidente risulta comunque in uno scarso stato manutentivo: l'impianto di condizionamento/riscaldamento non funziona da diversi anni e quindi l'immobile risulta privo di riscaldamento e di raffreddamento estivo; il vetro della porta di accesso al locale ha una scheggiatura molto evidente ed ampia che si è allargata e che risulta potenzialmente a rischio di schianto; la cancellata esterna ha subito un incidente con una vettura che l'ha fortemente piegata ma il proprietario non ha mai provveduto alla sua riparazione.

PARTI COMUNI

Risultano essere a comune con tutte le unità immobiliari che formano il condominio:

l'ingresso, il vano scale, il disimpegno del cantinato per l'accesso alle rimesse e al locale caldaia, il locale caldaia, i resedi di accesso all'ingresso e alle rimesse, come pure tutte le altre parti del fabbricato che per caratteristiche e/o destinazione per l'oggetto cui si riferiscono o per legge siano e debbano considerarsi di uso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano seminterrato con cantine e garage, un piano terreno, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo. Il condominio è quindi formato da quattro piani fuori terra. Le fondazioni sono state realizzate con un getto di calcestruzzo, i muri esterni e le pareti interne in muratura ordinaria in mattoni e malta di cemento, i solai in ferro e laterizio e il tetto in legname e laterizio.

Esternamente le pareti sono rifinite con intonaco civile tinte di colore beige e nella parte bassa da terra fino ad un'altezza di 90 cm l'intonaco è rivestito da mattonelle 30x30 con effetto mattone facciavista.

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione del più ampio fabbricato a destinazione residenziale ed è ad uso commerciale.

Si trova al piano terreno e seminterrato, tra loro collegati da piccola scala interna in c.a., ed ha affacci esclusivamente sul lato di entrata, il lato sud.

Il piano terreno ha un'altezza interna di 3,08 m mentre il piano seminterrato di 2,04 m.

Al negozio si accede attraversando il cancello pedonale lungo via Olimpia e percorrendo il resede esclusivo pavimentato in mattonelle rettangolari di ceramica simil cotto. La vetrina di ingresso è divisa in tre parti delle quali solo la centrale è mobile e corrisponde alla porta di accesso.

I pavimenti interni al piano terra sono in mattonelle di ceramica quadrate di colore cotto 30x30, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2 m con mattonelle di ceramica bianca 20x20 e la parte di pareti non rivestite ed il soffitto sono intonacati e pitturati di colore bianco.

Nel locale principale vi è la presenza di un piccolo lavamani in ceramica.

La porta di separazione con il disimpegno retrostante che conduce alla scala è in legno bianco intarsiato.

Il disimpegno presenta, su tutte le pareti verticali (intonacate e pitturate di bianco) e in parte anche sul soffitto, segni evidenti di umidità e muffa.

La scala che scende nel seminterrato è di piccole dimensioni e gli scalini sono rivestiti in pietra, in un unico pezzo, con ritagli fatti su misura per ogni singolo gradino.

Il piano seminterrato è pavimentato con grandi mattonelle in ceramica di forma rettangole e di colore grigio che in diversi punti presentano evidenti segni di allagamenti più o meno recenti con accumulo di terriccio e segni di acqua sporca evaporata.

Le pareti, per circa 80 cm di altezza da terra, presentano muffa e segni di umidità persistente che in diverse porzioni di muratura ha deteriorato in maniera importante l'intonaco.

Il bagno ha al suo interno un lavandino, un bidet, un water e una doccia. Vi è installato anche un piccolo scaldabagno elettrico. Lo stato di manutenzione di questo locale è alquanto scarso con segni di umidità evidenti sia sul pavimento che sulle pareti verticali fin oltre la parte delle pareti verticali che risulta rivestita in ceramiche beige. La porta di separazione del bagno è in legno color ciliegio (marrone-rosso)

L'infisso che separa il locale seminterrato dall'apertura a bocca di lupo presente è in alluminio bianco con vetri opachi. All'interno della bocca di lupo ci sono residui di intonaco distaccata e superiormente l'apertura, presente all'interno del resede esclusivo, è chiusa con una grata vetrata in metallo.

L'infisso d'ingresso al negozio è in metallo, alluminio verniciato di nero, e vetro singolo. Attualmente la porta in

ASTE GIUDIZIARIE®
vetro e alluminio di ingresso presenta una grande scheggiatura del vetro che si dirama per circa 60 cm da terra. La recinzione che delimita il resede esterno da via Olimpia presenta un cancello carrabile. dal quale possono entrare le automobili per parcheggiare nel lato lungo del resede, e un cancello pedonale.

La porzione di recinzione a ovest ha subito dei danni a seguito di una macchina che sbandando ha finito la sua corsa propria contro la cancellata. Ad oggi il proprietario non ha sistemato la porzione di recinzione danneggiata.

L'impianto di riscaldamento non è presente, vi è installato uno split, al piano terreno, di un sistema a pompa di calore che dovrebbe permettere di riscaldare e raffreddare ma attualmente non funziona e il conduttore ha dichiarato che è sempre stato non funzionante da quando è presente lui.

Ci sarebbe la predisposizione per una caldaia murale con il contatore del gas subito fuori dalla porta di accesso ma non è mai stato realizzato il collegamento dal contatore all'interno.

Dei vari impianti installati (elettrico e idrico) non sono state travate le dichiarazioni di conformità.

L'approvvigionamento idrico proviene dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla fognatura comunale.

ASTE GIUDIZIARIE®
Il negozio nel resede esterno esclusivo ha la possibilità di parcheggiare fino a due automobili che possono accedere attraverso il cancello carrabile direttamente posizionato lungo via Olimpia.

In generale l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/12/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2028
- Scadenza disdetta: 31/12/2027
- Rilascio: 31/12/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,00

Contratto di Locazione n. 2903 serie 3T stipulato il 23/12/2016 e registrato il 27/12/2016 con validità dal 01/01/2017 al 31/12/2022.

Dalle risultanze inviatemi dall'Agenzia delle Entrate non risultano pagate le registrazioni successive alla prima del contratto per gli anni 2021-2022-2023-2024.

Si dà atto che nel contratto ci sono due errori evidenti:

- La prima scadenza indicata nel contratto è il 31/12/2023, mentre sarebbe dovuta essere il 31/12/2022, come giustamente riportata nella registrazione dell'Agenzia delle Entrate;
- I locali sono stati concessi in locazione per il solo uso di esercizio di vendita al dettaglio di generi alimentari. Si suppone che sia un refuso visto che i locali sono stati dati in locazione alla ditta individuale **** Omissis **** ed è quindi evidente che il conduttore niente aveva a che fare con i generi alimentari.

Si riportano le condizioni principali presenti nel contratto di locazione:

"La locazione è stata concessa dalla Società **** Omissis **** alla ditta individuale **** Omissis ****.

La locazione ha durata di 6 anni e rinnovazione automatica di altri sei anni ove non sopravvenga disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra, a mezzo raccomandata a/r o PEC, dariceversi almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è convenuto in 4.560,00 euro e le parti convengono nella non applicazione dell'IVA per tutta la durata del contratto.

Il canone da pagarsi in dodici rate mensili anticipate scadenti il giorno 5 di ogni mese di 380,00 euro. È stata anche rilasciata una cauzione di 760,00.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta del locatore nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

I canoni dovranno essere pagati mensilmente entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese.

Le spese condominiali tutte competenti all'immobile locato sono a carico del conduttore"

Il fabbricato è quindi attualmente affittato con un canone di 380 € al mese per un importo totale di 4.560 € all'anno.

Per verificare la congruità del canone di locazione sono stati richiesti i contratti di locazione all'Agenzia delle entrate di immobili simili, effettuati dei controlli degli annunci immobiliari di immobili simili e verificato i valori corrispondenti all'affitto di locali commerciali indicati sul Borsino Immobiliare ed i risultati sono i seguenti:

- Dall'Agenzia delle Entrate nei paraggi è risultato presente un solo contratto di locazione commerciale, il contratto n. 3665 serie 3T del 22/10/2020 relativo ad un locale commerciale posto in Viale Adua n. 3 a/b e riguardante un locale di 69 mq al piano terra di un più ampio complesso immobiliare con 2 servizi igienici.

Il prezzo di locazione fissato nel 2020 è pari a 9.600 € l'anno, pari a 800 € al mese (11,6 €/mq mese).

Si specifica che i locali erano in ottimo stato di manutenzione, esenti da difetti e con il doppio bagno erano già pronti ad ospitare un'attività commerciale nella quale il pubblico poteva consumare all'interno per la presenza di un bagno aperto agli avventori.

- Borsino Immobiliare per l'affitto di Negozi ha come valore minimo 8,08 €/mq mese e massimo 9,25 €/mq mese, moltiplicando per i mq di consistenza dell'immobile oggetto di perizia si ottengono valori di canone di locazione che vanno da 542 €/mese a 621 €/mese. Nel nostro caso va considerato il valore minimo visto lo stato conservativo.

- Sono stati individuati due annunci immobiliari di oggetti simili e ubicati entro un km dal fabbricato oggetto di

stima:

1) Fondo commerciale al piano terra con due vetrine, in buono stato di manutenzione di 60 mq (Annuncio su immobiliare.it rif. GIU450 Immobiliare Panteri) posto a circa 800 metri di distanza dall'immobile oggetto di perizia. È in affitto ad un prezzo di 450 €/mese corrispondente a 7,50 €/mq mese.

Utilizzando questo valore si otterrebbe un valore locativo per l'oggetto di perizia pari a: $(67,10 \times 7,50) = 503$ €/mese.

2) Fondo commerciale al piano terra lungo via Marruota, circa a 900 metri di distanza dall'immobile oggetto di perizia, con due porte vetrine formato da un locale più un bagno per un totale di 75 mq in buono stato di manutenzione (Annuncio su immobiliare.it da parte di un privato). È in affitto ad un prezzo di 450 €/mese corrispondente a 6,00 €/mq mese.

Utilizzando questo valore si otterrebbe un valore locativo per l'oggetto di perizia pari a: $(67,10 \times 6,00) = 402$ €/mese.

Come si vede i vari prezzi sono abbastanza disomogenei (800€/mese per immobile in stato ottimo, 542€/mese secondo i valori riportati dal Borsino, 503 €/mese e 402€/mese per comparazione con agenzie immobiliari), comunque in generale risultano tutti più alti del prezzo/mese pagato dal conduttore dell'immobile oggetto di perizia, ma va considerato anche il fatto che la locazione risale al 2016.

I valori sopra trovati andrebbero in parte diminuiti in quanto in tutti i casi di confronto reale si parla di immobili in buono o ottimo stato di manutenzione mentre l'oggetto di perizia versa in condizioni mediocri e per quanto riguarda il contratto di locazione riscontrato dall'Agenzia delle Entrate si deve aggiungere che il locale si trova in una zona molto più frequentata e di maggiore interesse rispetto alla via Olimpia e con caratteristiche interne di maggior pregio.

Si può quindi dichiarare congruo il prezzo di 380 € al mese pagato dall'affittuario specificando che il prezzo risulta inferiore ai vari valori di riferimento riscontrati ma non risulta comunque inferiore ad 1/3 di nessuno dei prezzi ottenuti per comparazione. Pertanto non trattandosi di locazione a canone vile il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

Come ulteriore verifica è stato anche calcolato il rendimento del locale dividendo il valore della locazione annuale per il valore di Stima: $4.560 \text{ €} / 46.970 \text{ €} = 0,097$.

Si ottiene un valore di rendimento pari al 9,7 % che per un immobile con destinazione commerciale e un po' inferiore a quanto ci si aspetterebbe attualmente (attualmente la media del rendimento per locali commerciali è di circa 12%) ma in linea con quanto rendevano questo tipo di immobili nel 2016, anno in cui è iniziata la locazione e cioè un rendimento intorno al 10%.

Anche questa verifica porta quindi a sostenere che il valore di locazione dell'immobile oggetto di perizia possa essere ritenuto congruo.

Dobbiamo considerare ai fini della corretta determinazione del valore di mercato che il locale risulta affittato per altri tre anni (scadenza 31/12/2028).

Considerando quindi il rendimento non dell'attuale locazione, lo stato manutentivo dei locali che necessiterebbero di interventi di risanamento e che di fatto non potranno essere eseguiti nel breve tempo, si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 7,5%, a compensazione dei tre anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Oltre a questo si ricorda che l'ipotetico acquirente che subentrerà come conduttore nel contratto di locazione potrà richiedere l'adeguamento ISTAT del canone di locazione così come stabilito nel contratto.

Si allega alla Perizia di Stima copia del contratto di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio di Gloria	13/12/1971	11262	4848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	10/01/1972		63
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2009 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	24/11/2009	55789	31441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/12/2009	5957	3374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto, alla Conservatoria di Pescia, che viene allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella presente trascrizione del pignoramento non risulta presente la particella 765 che è graffata alla particella 725 sub 3, che quindi risulta essere di fatto l'unica sottoposta a pignoramento.

L'identificazione catastale del bene è unica ed una particella non esiste scollegata dall'altra, ma per una perfetta corrispondenza con quanto pignorato andrebbe esteso il pignoramento e rettificata la nota di trascrizione.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ricade nella zona individuata con la sigla BR nella Tavola delle previsioni urbanistiche e zonizzazioni P03e del Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme Aggiornate con Deliberazione C.C. n. 120 del 22/12/2016 le norme che regolano le aree ricadenti sotto la sigla BR sono indicate al Capo 3, all'art. 75 per quanto riguarda le aree B in generale e all'art. 76 per quanto riguarda nello specifico le aree BR.

“Art. 75 - Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento

1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così come definite dall'art. 2 del DM 1444/1968.

2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente:

- a. Sottozona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale;
- b. Sottozona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
- c. Sottozona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva;
- d. Sottozona BIC – aree urbane di completamento a destinazione residenziale.

3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti.

4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc.
5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.

2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.

3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il condominio nel quale si trova il negozio oggetto di stima è stato edificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme:

- Pratica Edilizia n. 162/1963 presentata il 28/12/1962 al n. di protocollo 197149 da **** Omissis ****, Licenza rilasciata il 16/01/1963.

- Pratica Edilizia 2008/719 presentata a nome **** Omissis ****, DIA per opere di recinzione del resede esclusivo e richiesta di nulla osta per la realizzazione di un passo carrabile (nulla osta rilasciato).

A seguito della Pratica Edilizia n. 162/1963 è stata richiesta l'abitabilità per l'intero condominio realizzato.

- Permesso di Abitabilità rilasciato il 23/03/1964 con n. di protocollo 3241.

Allo stato attuale l'immobile presenta delle piccole difformità rispetto agli atti edilizi sopra citati sanabili secondo due differenti metodologie:

1 - le piccole difformità riguardanti le misure di lunghezza e larghezza dei tramezzi di separazione del bagno nel seminterrato (che è stato realizzato più largo e meno lungo) e piccoli differenze nelle misure dei singoli vani rientranti nella percentuale del 2% di tolleranza rientrano nell'applicazione dell'art. 34 bis commi 1-2 e 2 bis del DPR 380/2001 (Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024).

Le piccole difformità riscontrate risalgono tutte alla costruzione del fabbricato, non sono state eseguite dall'attuale o dai precedenti proprietari.

Queste piccole difformità sono di minima entità, non costituiscono violazioni a norme urbanistiche, comprese le norme igienico-sanitarie come le misure minime dei singoli vani, e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Al comma 3 viene spiegato come poter regolarizzare questo tipo di difformità: "Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Quindi per questo caso specifico non si preventivano spese di regolarizzazione in quanto lo stato legittimo potrà essere dichiarato nella prima pratica edilizia che verrà presentata per l'immobile.

2 - la variazione di prospetto esterno, dovuta al fatto che la vetrina del negozio prevista sul lato est non è stata realizzata, essendo una variazione esterna che modifica il prospetto necessita della presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria nella quale andrà indicata questa variazione riscontrata nell'immobile e già presente sicuramente dal 2008 (data della pratica DIA presentata dove sono presenti foto che testimoniano la chiusura della vetrina).

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è relativa alla predisposizione della pratica Scia:

- Pratica di SCIA in Sanatoria presentata da un tecnico abilitato: 600 € (rilievo), 1.000 € (preparazione e presentazione pratica comunale comprensiva di tutti gli allegati necessari).
- Sanzione relative alla Scia in sanatoria: in questo caso verrà richiesta quella minima pari a 1.032 €.
- Diritti comunali di segreteria per presentazione di Scia in sanatoria: 58,68 €.

Si stima quindi un totale arrotondato di 2.690 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 314,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono stati presi contatti con l'amministratore condominiale, **** Omissis ****, per conoscere le spese che annualmente vengono addebitate ai condomini e gli eventuali debiti di spese condominiali gravanti sul negozio.

Di seguito sono riportate le informazioni ricevute:

1 - Nel condominio è tuttora in vigore il Regolamento Condominiale originario e risalente agli anni '60 che non presenta al suo interno parti comuni soggette a disciplina "particolare" e non ha norme specifiche relative alle unità immobiliari destinate a negozio.

La quota millesimale relativa al negozio è pari a 50,45/1000.

2- Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente a Euro 150,00: le spese comprendono tutte quelle che rientrano sotto la voce spese generali per il compenso all'amministratore, l'assicurazione dell'edificio, pulizia scale, tassa passo carrabile condominio, spese postali e bancarie.

Non è presente la quota del riscaldamento perché il negozio oggetto della presente perizia è privo del riscaldamento condominiale.

Il pagamento è previsto in 3 rate annuali di identico importo.

Per il 2023 la spesa annuale è stata di 164,58 €, per il 2024 la spesa annuale preventivata è stata pari a 149,66 €.

3- Presenza di debiti di spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima: l'unità immobiliare destinata a negozio non presenta debiti ma crediti che ammontano, a dicembre 2024, a € 538,93.

4- A dicembre 2024 non sono state previste o deliberate spese future straordinarie.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita sono pari a 1/1 cioè l'intero delle proprietà.

I diritti posti in vendita corrispondono a quelli indicati sulla trascrizione del pignoramento del 28/10/2024 registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita sono pari a 1/1 cioè l'intero delle proprietà.

I diritti posti in vendita corrispondono a quelli indicati sulla trascrizione del pignoramento del 28/10/2024 registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Via Fantozzi, appartamento posto al primo piano di proprietà **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 21), appartamento posto al piano terra di proprietà **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 13), appartamento posto al secondo piano di proprietà **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 33), s.s.a.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Posto auto di proprietà della società esecutata **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 4), resede condominiale su due lati, ente urbano identificato dalla particella 542 del foglio 12, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	34,05 mq	41,40 mq	1	41,40 mq	2,70 m	1
Terrazze	24,01 mq	26,37 mq	0,30	7,91 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				49,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile ad uso abitativo al piano primo di un condominio con due terrazze ampie.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà della società esecutata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un posto auto scoperto di forma rettangolare posto nel piazzale condominiale.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà della società esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 19/05/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711 Categoria F1, Cons. 930 mq
Dal 25/06/2009 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 29/03/2010 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano 1

Dal 12/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 162,68 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T

Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 19/05/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711 Categoria F1, Cons. 930 mq
Dal 25/06/2009 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 21,95 Piano S1
Dal 29/03/2010 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 21,95 Piano S1
Dal 12/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 21,95 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 21,95 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1711	20		A3	5	3 vani	50 mq	162,68 €	1	

Corrispondenza catastale

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

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

La planimetria catastale è quindi conforme allo stato attuale dei luoghi.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1711	3		C6	1	17 mq	17 mq	21,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Anche se il posto auto non è precisamente individuato a terra sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è quindi conforme allo stato attuale dei luoghi.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Nelle pratiche comunali è stato trovato copia di un atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Raffele Lenzi in data 26 giugno 2007, registrato a Pescia nei termini e trascritto ivi il 4 luglio 2007 al n. 2293 reg. part. con il quale **** Omissis **** costituisce vincolo di pertinenzialità tra cinque costruendi locali ad uso rimessa e cinque costruendi appartamenti costituenti il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Esaminando le planimetrie della pratica n. 1/2007, citata come riferimento nell'atto, risulta evidente che le autorimesse pertinenziali per vincolo sono quelle coperte e presenti sotto il fabbricato, quindi l'appartamento oggetto di perizia non è gravato da questo vincolo.

A conferma di quanto riportato il fatto che nell'atto di provenienza non viene mai citato questo vincolo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Nelle pratiche comunali è stato trovato copia di un atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Raffele Lenzi in data 26 giugno 2007, registrato a Pescia nei termini e trascritto ivi il 4 luglio 2007 al n. 2293 reg. part. con il quale **** Omissis **** costituisce vincolo di pertinenzialità tra cinque costruendi locali ad uso rimessa e cinque costruendi appartamenti costituenti il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Esaminando le planimetrie della pratica n. 1/2007, citata come riferimento nell'atto, risulta evidente che le autorimesse pertinenziali per vincolo sono quelle coperte e presenti sotto il fabbricato, quindi l'appartamento oggetto di perizia non è gravato da questo vincolo.

A conferma di quanto riportato il fatto che nell'atto di provenienza non viene mai citato questo vincolo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Il piazzale all'interno del quale si trova il posto auto si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Tutte le parti del fabbricato condominiale che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, in particolare: rampa di accesso al piano seminterrato, spazio di manovra, centrale termica, vialetti di accesso piano terra, corte, vano scale, disimpegni e ascensore rappresentate catastalmente dal mappale 1711 subalterno 29.

Si precisa che nel locale centrale termica al piano seminterrato sono alloggiare le cisterne con le relative pompe per la riserva dell'acqua, il boiler per la produzione di acqua calda derivante dai pannelli solari, i contatori dell'acqua e dell'impianto solare e l'impianto tv centralizzato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Tutte le parti del fabbricato condominiale che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, in particolare: rampa di accesso al piano seminterrato, spazio di manovra, centrale termica, vialetti di accesso piano terra, corte, vano scale, disimpegni e ascensore rappresentate catastalmente dal mappale 1711 subalterno 29.

Si precisa che nel locale centrale termica al piano seminterrato sono alloggiare le cisterne con le relative pompe

per la riserva dell'acqua, il boiler per la produzione di acqua calda derivante dai pannelli solari, i contatori dell'acqua e dell'impianto solare e l'impianto tv centralizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Niente da segnalare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano seminterrato con garage, un piano terreno, un piano primo, un piano secondo, e un piano sottotetto. Il condominio è quindi formato da tre piani fuori terra.

Le strutture portanti in elevazione sono eseguite in telaio in cemento armato gettato in opera, così come le scale interne ed esterne. I Solai sono in laterizio armato e pignatte con soletta superiore gettata in opera.

Gli aggetti di gronda sono in laterizio armato e pignatte rifinite con scorniciatura in cemento. Le terrazze sono realizzate in calcestruzzo armato.

La struttura della copertura è a tetto con falde inclinate di tipo a capanna, mediante solaio in laterizio armato e pignatte con sovrastante massetto. Il manto di copertura è del tipo "portoghese".

Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati o con foratelle murate con malta di calce bastarda.

Gli intonaci interni ed esterni sono realizzati con prodotti premiscelati a base di calce.

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione del più ampio fabbricato condominiale interamente destinato a residenze.

Si trova al primo piano ed è l'ultimo appartamento, quello più a sud. Ha affacci su tre direzioni, sud, est ed ovest. L'altezza interna è di 2,70 m.

All'appartamento si accede da cancellino pedonale lungo la via pubblica percorrendo la scala condominiale oppure utilizzando l'ascensore.

La pavimentazione interna è in ceramica monocottura di forma quadrata e colorazione che ricorda il cotto, quella delle terrazze è sempre in ceramica però rettangolare simil cotto.

Il bagno, composto da lavandino, bidet, water e doccia, è rivestito fino ad un'altezza di 2,00 m con mattonelle di ceramica, così come pure la parete della cucina.

L'interno è tinteggiato di colore bianco, mentre l'esterno di colore arancio.

Il portone d'ingresso all'appartamento è blindato e rivestito in legno color noce. Le porte interne sono di legno, una ad anta girevole e l'altra, quella che porta in bagno, del tipo a scrigno.

Le finestre e le porte finestre sono in legno color noce con vetro doppio ed esternamente presentano delle persiane in legno dello stesso colore delle finestre.

I terrazzi esterni sono delimitati in parte da muretti in cemento e in parte da ringhiere di ferro tinteggiate di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento è della tipologia termosingolo con la presenza di una caldaia murale installata esternamente sulla parete del terrazzo ovest, che affaccia sui parcheggi condominiali. Sono presenti termosifoni in acciaio e nel bagno un termoarredo a parete.

La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

Nell'immobile non è presente la predisposizione per un sistema di condizionamento.

Il citofono è posizionato accanto al portone d'ingresso.

L'impianto elettrico e quello termo-idraulico sono a norma di legge e ci sono depositate in Comune, allegate all'attestazione di agibilità, le varie dichiarazioni di conformità.

L'approvvigionamento idrico proviene dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla fognatura comunale.

L'appartamento dispone di un posto auto esterno esclusivo (entrando dal cancello carrabile condominiale che si trova in via Fantozzi il posto è il primo dei due che si trovano lungo il confine ovest della proprietà).

In generale l'unità immobiliare si presenta in un molto buono stato di manutenzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Il piazzale condominiale è interamente pavimentato con blocchetti rettangolari in calcestruzzo disposti a lisca di pesce.

Mancano del tutto le delimitazioni a terra sul piazzale condominiale dei posti auto scoperti, rendendo di non facile identificazione l'esatta e reale posizione del posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/02/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 27/08/2024
- Rilascio: 01/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,00

Contratto di Locazione n. 446 serie 3T stipulato il 23/02/2017 e registrato il 24/02/2017 con validità dal 01/03/2017 al 28/02/2021.

Dalle risultanze inviatemi dall'Agenzia delle Entrate non risultano pagate le registrazioni successive alla prima del contratto per gli anni 2021-2022-2023-2024.

Si dà atto che nel contratto c'è un errore nell'indicazione dei dati catastali relativi all'appartamento:

-L'appartamento è indicato con gli estremi catastali foglio 12 particella 1711 sub 24, mentre la giusta rappresentazione catastale è il sub 20.

Si riportano le condizioni principali presenti nel contratto di locazione, che viene allegato alla Stima.

"La locazione è stata concessa dalla Società **** Omissis **** a **** Omissis ****.

L'immobile è stato locato arredato.

La locazione ha durata di 4 anni. Il locatore rinuncia alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza. Allo spirare della seconda scadenza contrattuale il contratto si intende rinnovato di ulteriore quattro anni alle medesime condizioni contrattuali se ciascuna delle parti ometta per proprio conto di attivare la procedura per la rinuncia al rinnovo del contratto. A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Il canone annuo di locazione e delle spese condominiali è convenuto in 5.160,00 euro, 4.560 euro in conto canone di locazione e 600 euro in conto rimborso delle spese condominiali salvo conguaglio a fine anno per il consumo dell'acqua.

Il canone dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate scadenti il giorno 5 di ogni mese di 430,00 euro. È stata anche versata una cauzione di 860,00 euro.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura della variazione assoluta all'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati."

Le rate mensili previste nel contratto sono di un importo pari a 430 euro, di questa cifra però solo 380 euro sono previsti in conto canone di locazione, mentre i restanti 50 euro dovevano essere utilizzati dal proprietario per pagare il condominio.

Il fabbricato è quindi attualmente affittato con un canone di 380 € al mese per un importo totale di 4.560 € all'anno.

Sono stati richiesti i contratti di locazione all'Agenzia delle entrate di immobili simili, effettuati dei controlli sia di annunci immobiliari e verificato i valori corrispondenti all'affitto di abitazioni indicati sul Borsino Immobiliare ed i risultati sono i seguenti:

- Dall'Agenzia delle Entrate sono risultati attivi cinque contratti di affitto all'interno del fabbricato condominiale a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia, con le seguenti risultanze:

1- il contratto n. 3365 serie 3T del 11/09/2023 relativo ad un appartamento (p. 1171 sub 32) e un posto auto (p.1171 sub 2) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2023 è pari a 5.280 € l'anno, pari a 440 € al mese (contratto agevolato 3+2). Per una superficie totale di 48 mq si ottiene un prezzo di 9,17 €/mq mese.

2- il contratto n. 754 serie 3T del 12/04/2022 relativo ad un appartamento con annesso posto auto (p. 1171 sub 13) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2022 è pari a 4.800 € l'anno, pari a 400 € al mese (contratto 4+4).

Per una superficie totale di 50 mq si ottiene un prezzo di 8 €/mq mese.

3- il contratto n. 181 serie 3T del 19/01/2024 relativo ad un appartamento con annesso posto auto (p. 1171 sub 14) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2024 è pari a 4.800 € l'anno, pari a 400 € al mese (contratto 4+4).

Per una superficie totale di 45 mq si ottiene un prezzo di 8,89 €/mq mese.

4- il contratto n. 4838 serie 3T del 01/12/2022 relativo ad un appartamento (p. 1171 sub 21) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2024 è pari a 4.200 € l'anno, pari a 350 € al mese (contratto 3+2).

Per una superficie totale di 42 mq si ottiene un prezzo di 8,33 €/mq mese.

5- il contratto n. 213 serie 3T del 03/02/2022 relativo ad un appartamento (p. 1171 sub 17) e un posto auto (p.1171 sub 19) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2023 è pari a 5.400 € l'anno, pari a 450 € al mese (contratto 4+4).

Per una superficie totale di 52 mq si ottiene un prezzo di 8,65 €/mq mese.

Sono stati inoltre effettuati dei controlli sugli annunci immobiliari e verificato i valori corrispondenti all'affitto di appartamenti indicati sul Borsino Immobiliare ed i risultati sono i seguenti:

- Borsino Immobiliare per l'affitto di Abitazioni in stabili di prima fascia come quello oggetto di stima ha come valore minimo 3,77 €/mq mese e massimo 4,37 €/mq mese, moltiplicando per i mq di consistenza commerciale dell'immobile più il posto auto oggetti di perizia ($49,31+4,25= 53,56$ mq) si ottengono valori di affitto che vanno da 202 €/mese a 234 €/mese.

Quindi in questo caso il valore di 380 € al mese pagato dall'affittuario risulta superiore al valore massimo indicato dal Borsino, che onestamente però sembra molto basso.

- È stato poi individuato un annuncio immobiliare di un oggetto simile e ubicati nei dintorni del fabbricato oggetto di stima:

1) Appartamento monolocale al terzo piano di 30 mq con cucina, bagno, divano letto, posto auto esclusivo e riscaldamento centralizzato.

È richiesto un affitto di 320 € al mese comprensivo di spese condominiali (annuncio su Subito.it id. 553947048). Considerando la superficie del posto auto e le spese condominiali comprese nel prezzo richiesto in questo caso ci dovremmo aggirare sugli 8-9 €/mq mese

Escludendo i valori del Borsino, che risultano particolarmente bassi, confrontando i contratti di affitto reali in essere e annunci immobiliari risulta che un prezzo congruo di affitto è indicabile intorno agli 8 €/mq mese.

L'appartamento oggetto di perizia con il suo relativo posto auto hanno una consistenza pari a 53,56 mq. Si ottiene un valore mensile di locazione pari a 428 €.

I 380 € pagati fino ad adesso risultano un po' inferiori al valore trovato sopra ma bisogna considerare due aspetti non secondari: il primo legato all'anno di inizio del contratto di locazione e risalente al 2017 quando il valore al mq/mese era più basso così come pure il rendimento che ci si aspettava da una locazione abitativa rispetto ad oggi. Il secondo aspetto è dovuto alle caratteristiche peculiari che hanno tre degli immobili dei quali mi sono stati girati i contratti di affitto dall'Agenzia delle Entrate, essi infatti oltre ad una terrazza sul retro, essendo al piano terreno, hanno a disposizione un ampio giardino e la possibilità di parcheggiare l'auto davanti casa invece che sul retro dell'edificio. Questo aspetto a mio parere giustifica un valore più alto del canone di locazione rispetto a quello richiesto ad un immobile privo di queste due comodità.

Si può comunque dichiarare congruo il prezzo di 380 € al mese pagato dall'affittuario specificando che il prezzo risulta di poco inferiore ai vari valori di riferimento riscontrati ma non risulta comunque inferiore ad 1/3 di nessuno dei prezzi ottenuti per comparazione. Pertanto non trattandosi di locazione a canone vile il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

Come ulteriore verifica è stato calcolato il rendimento del fabbricato dividendo il valore della locazione annuale per il valore di Stima: $4.560 \text{ €} / 71.235 \text{ €} = 0,06$.

Si ottiene quindi un valore di rendimento pari al 6% che attualmente risulta abbastanza basso ma considerando che il contratto è del 2017 e che in quell'anno il rendimento medio per il residenziale era pari a 5,7/6 %. Anche

a seguito di questa valutazione si può dichiarare che il canone dell'oggetto di stima sia adeguato per un immobile con destinazione abitativa.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 4+4 il 28/02/2025, quindi prima dell'udienza.

Dal punto di vista della Perizia di Stima quindi il compendio risulta di fatto libero e ad immediata disposizione di un ipotetico compratore e quindi non si applica nessuna riduzione ulteriore al prezzo di stima oltre a quella legata alla presenza di debiti condominiali.

Si allega alla perizia certificato di contestale residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'appartamento è effettivamente abitato dalle persone indicate nel contratto di affitto, circostanza confermata anche nell'occasione del sopralluogo.

Si allega inoltre copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/02/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 27/08/2024
- Rilascio: 01/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,00

Per le specifiche riguardanti il contratto di locazione valgono le indicazioni indicate nello stesso paragrafo del Bene 2, perché l'appartamento e il posto auto sono stati affittati insieme.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1970 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara	27/06/1970	2422	385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/07/1970		1296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2007 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	30/05/2007	50926	27963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/06/2007	3696	1928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2010 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	12/04/2010	56500	31990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/04/2010	1843	1086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto, alla Conservatoria di Pescia e si allega alla perizia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1970 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara	27/06/1970	2422	385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/07/1970		1296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2007 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	30/05/2007	50926	27963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/06/2007	3696	1928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2010 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	12/04/2010	56500	31990
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	16/04/2010	1843	1086
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto, alla Conservatoria di Pescia, e si allega alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pescia il 12/12/2023
 Reg. gen. 6968 - Reg. part. 925
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 7.448,68
 Spese: € 5.551,32
 Interessi: € 2.000,00
 Rogante: Giudice di Pace di Pistoia
 Data: 26/05/2023
 N° repertorio: 764
 N° raccolta: 2023

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

L'immobile oggetto di stima è rappresentato nel Piano Operativo vigente del Comune di Buggiano ed è classificato come TC.2 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati.

Le norme generali che regolano le aree TC sono indicate all'art. 50 Capo 2 delle NTA, mentre le norme specifiche per le zone TC.2 sono indicate all'art. 52:

“Art. 50 – Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dei centri minori della collina e della pianura a partire dalla metà del secolo scorso ed includono singoli edifici e complessi edilizi di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

2. Articolazione

2.1 I Tessuti consolidati TC si articolano:

- Tessuti TC1: Tessuti consolidati collocati in contesti di valore ambientale, quali le aree collinari od alcune zone della pianura adiacenti a contesti di particolare pregio;
- Tessuti TC2: Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura;
- Tessuti TC3: Tessuti consolidati pianificati risultanti da interventi di pianificazione attuativa o, comunque, da interventi convenzionati realizzati (TC3.1) od in corso di realizzazione (TC3.2).

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nei Tessuti TC1 e TC2, fatte salve le specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza,
- attività produttive non nocive ed inquinanti se preesistenti e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio,
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq e ad esclusione dei distributori di carburante,
- turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici,
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

3.2 Nei Tessuti TC3 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 53.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti consolidati le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto unitari convenzionato.

4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero.

Art. 52 - Tessuti consolidati TC2

1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a:

- salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali,
- ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree,
- migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta.

2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali,
- sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 7.

3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio

esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.

5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni:

- nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60;
- il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado.

Gli ampliamenti di 40 mq di SCal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di SCal dei volumi pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3.

6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$;

- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5.

Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal.

7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

- 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare;
- sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente;
- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.

9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti"

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Per le specifiche riguardanti la normativa urbanistica valgono le indicazioni indicate nello stesso paragrafo del Bene 2, perché il posto auto si trova all'interno della stessa zona.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

Il condominio nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima e il posto auto ad esso annesso è stato edificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Buggiano:

- Permesso a Costruire n. 9/2007 (Pratica Edilizia 1/2007) presentato da **** Omissis **** il 09/01/2007 con prot. n. 276 e rilasciato dal Comune di Buggiano il 28/06/2007; successivamente il Permesso è stato volturato a **** Omissis ****;
- Variante al P.C 9/2007: Pratica Edilizia 2/2008 Permesso a costruire n. 6/2008 rilasciato il 28/04/2008 a seguito di presentazione del 22/02/2008 prot. n. 2515;
- Ulteriore Variante: Pratica Edilizia 5/2009 Permesso a costruire n. 5/2009 rilasciato il 17/07/2009 a seguito di presentazione del 16/04/2009 prot. n. 5207;
- In data 17/07/2009 con prot. n. 9979 è stata depositata la variante finale;
- In data 10/08/2009 con prot. n. 11154 è stata presentata la fine lavori;

A seguito della presentazione della fine lavori è stata attestata l'abitabilità.

- Abitabilità n. 38/2009 del 01/10/2009, protocollo n. 13323

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Nella pratica di attestazione dell'agibilità sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti dichiarati nel 2009 anno di fine dei lavori.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

Il condominio nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima e il posto auto ad esso annesso è stato edificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Buggiano:

- Permesso a Costruire n. 9/2007 (Pratica Edilizia 1/2007) presentato da **** Omissis **** il 09/01/2007 con prot. n. 276 e rilasciato dal Comune di Buggiano il 28/06/2007; successivamente il Permesso è stato volturato a **** Omissis ****;

- Variante al P.C 9/2007: Pratica Edilizia 2/2008 Permesso a costruire n. 6/2008 rilasciato il 28/04/2008 a seguito di presentazione del 22/02/2008 prot. n. 2515;
- Ulteriore Variante: Pratica Edilizia 5/2009 Permesso a costruire n. 5/2009 rilasciato il 17/07/2009 a seguito di presentazione del 16/04/2009 prot. n. 5207;
- In data 17/07/2009 con prot. n. 9979 è stata depositata la variante finale;
- In data 10/08/2009 con prot. n. 11154 è stata presentata la fine lavori;

A seguito della presentazione della fine lavori è stata attestata l'abitabilità.

- Abitabilità n. 38/2009 del 01/10/2009, protocollo n. 13323

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.853,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono stati presi contatti con l'amministratore condominiale, **** Omissis ****, per conoscere le spese che annualmente vengono addebitate ai condomini e gli eventuali debiti di spese condominiali gravanti sul negozio. Di seguito sono riportate le informazioni ricevute:

1 - Nel condominio è in vigore il Regolamento Condominiale che si allega alla Perizia e che deve essere messo a

disposizione e a conoscenza di chi subentrerà in caso di trasferimento di proprietà delle unità immobiliare e anche in caso di locazione.

Le quote millesimali sono suddivise in base alla proprietà generale (TAB. A 56,64/1000 per l'appartamento e 3,12/1000 per il posto auto ad esso associato) e poi in base alle varie proprietà separate Tab. A1-A2-A5 e alla TAB. B relativa a scale e ascensore (TAB. B 83,80/1000 per l'appartamento).

2- Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente a Euro 1.500,00: le spese comprendono tutte quelle che rientrano sotto la voce spese generali per il compenso all'amministratore, l'assicurazione dell'edificio, pulizia scale, manutenzione ascensore, energia elettrica parti comuni e consumo dell'acqua deducibile tramite letture annuali.

Non è presente la quota del riscaldamento perché l'appartamento oggetto della presente perizia è termosingolo.

Il pagamento è previsto in 4 rate annuali di identico importo (scadenze: 01/02/25, 01/04/25, 01/07/2025 e 01/10/25).

Per il 2024 la spesa annuale è stata di 2.367,41 euro (delle quali però 1.000 euro sono spese individuali per rimborso spese legali e rimborso acconto spese legali ipoteca), per il 2025 la spesa annuale preventivata è pari a 1.486,09 euro.

3- Presenza di debiti di spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima: esistono e al Consuntivo del 2024 ammontano a Euro 7.200,83, alle quali andranno aggiunte eventualmente quelle preventivate nel 2025 e pari a € 1.486,09.

4- A dicembre 2024 non sono state previste o deliberate spese future straordinarie.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.853,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati relativi al condominio sono gli stessi riportati nel Paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del Bene 2.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita sono pari a 1/1 cioè l'intero delle proprietà.

I diritti posti in vendita corrispondono a quelli indicati sulla trascrizione del pignoramento del 28/10/2024 registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I diritti posti in vendita sono pari a 1/1 cioè l'intero delle proprietà.

I diritti posti in vendita corrispondono a quelli indicati sulla trascrizione del pignoramento del 28/10/2024 registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Ente urbano identificato alla particella 1554 del foglio 12, appartamento posto al primo piano di proprietà **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 23), appartamento posto al piano terra di proprietà **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 17), appartamento posto al secondo piano di proprietà **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 27), s.s.a.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Posto auto di proprietà della società esecutata **** Omissis **** (f.12 p. 1711 sub 3), resede condominiale su un lato, ente urbano identificato dalla particella 542 del foglio 12, ente urbano identificato dalla particella 1554 del foglio 12, ente urbano identificato dalla particella 737 del foglio 12, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,48 mq	40,50 mq	1	40,50 mq	2,70 m	1
Terrazza	24,01 mq	26,37 mq	0,30	7,91 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				48,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile ad uso abitativo al piano primo di un condominio con due terrazze ampie.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà della società esecutata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	18,50 mq	18,50 mq	0,25	4,63 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un posto auto scoperto di forma rettangolare posto nel piazzale condominiale.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà della società esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99

		Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 19/05/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711 Categoria F1, Cons. 930 mq
Dal 25/06/2009 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 29/03/2010 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 12/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 162,68 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60

		Piano S1-T
Dal 20/09/2002 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 854,99 Piano T
Dal 30/05/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 788, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T
Dal 19/05/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711 Categoria F1, Cons. 930 mq
Dal 25/06/2009 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq Rendita € 24,53 Piano S1
Dal 29/03/2010 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq Rendita € 24,53 Piano S1
Dal 12/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq Rendita € 24,53 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 24,53 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1711	24		A3	5	3 vani	49 mq	162,68 €	1	

Corrispondenza catastale

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

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

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi. L'unica differenza nella planimetria catastale è il posizionamento del tramezzo che separa il soggiorno dalla camera che nella planimetria catastale risulta arretrato di 10 cm rispetto al filo della parete del soggiorno. Nella realtà il tramezzo è a filo della parete.

Questa differenza però è ininfluente dal punto di vista catastale e non comporta il dover redigere una nuova planimetria aggiornata, in quanto questa differenza non influisce sul classamento, sulla consistenza o sulla rendita della particella catastale.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1711	4		C6	1	19 mq	19 mq	24,53 €	S1	

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

Anche se il posto auto non è precisamente individuato a terra sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
La planimetria catastale è quindi conforme allo stato attuale dei luoghi.

Il pignoramento trascritto in data 28/10/2024 al registro generale n. 6242 e registro particolare n. 4153 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Nelle pratiche comunali è stato trovato copia di un atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Raffele Lenzi in data 26 giugno 2007, registrato a Pescia nei termini e trascritto ivi il 4 luglio 2007 al n. 2293 reg. part. con il quale **** Omissis **** costituisce vincolo di pertinenzialità tra cinque costruendi locali ad uso rimessa e cinque costruendi appartamenti costituenti il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Esaminando le planimetrie della pratica n. 1/2007, citata come riferimento nell'atto, risulta evidente che le autorimesse pertinenziali per vincolo sono quelle coperte e presenti sotto il fabbricato, quindi l'appartamento oggetto di perizia non è gravato da questo vincolo.

A conferma di quanto riportato il fatto che nell'atto di provenienza non viene mai citato questo vincolo.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Nelle pratiche comunali è stato trovato copia di un atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Raffele Lenzi in data 26 giugno 2007, registrato a Pescia nei termini e trascritto ivi il 4 luglio 2007 al n. 2293 reg. part. con il quale **** Omissis **** costituisce vincolo di pertinenzialità tra cinque costruendi locali ad uso rimessa e cinque costruendi appartamenti costituenti il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Esaminando le planimetrie della pratica n. 1/2007, citata come riferimento nell'atto, risulta evidente che le autorimesse pertinenziali per vincolo sono quelle coperte e presenti sotto il fabbricato, quindi l'appartamento oggetto di perizia non è gravato da questo vincolo.

A conferma di quanto riportato il fatto che nell'atto di provenienza non viene mai citato questo vincolo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Il piazzale all'interno del quale si trova il posto auto si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Tutte le parti del fabbricato condominiale che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, in particolare: rampa di accesso al piano seminterrato, spazio di manovra, centrale termica, vialetti di accesso piano terra, corte, vano scale, disimpegni e ascensore rappresentate catastalmente dal mappale 1711 subalterno 29.

Si precisa che nel locale centrale termica al piano seminterrato sono alloggiare le cisterne con le relative pompe per la riserva dell'acqua, il boiler per la produzione di acqua calda derivante dai pannelli solari, i contatori dell'acqua e dell'impianto solare e l'impianto tv centralizzato.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Tutte le parti del fabbricato condominiale che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, in particolare: rampa di accesso al piano seminterrato, spazio di manovra, centrale termica, vialetti di accesso piano terra, corte, vano scale, disimpegni e ascensore rappresentate catastalmente dal mappale 1711 subalterno 29.

Si precisa che nel locale centrale termica al piano seminterrato sono alloggiare le cisterne con le relative pompe per la riserva dell'acqua, il boiler per la produzione di acqua calda derivante dai pannelli solari, i contatori dell'acqua e dell'impianto solare e l'impianto tv centralizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Niente da segnalare.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano seminterrato con garage, un piano terreno, un piano primo, un piano secondo, e un piano sottotetto. Il condominio è quindi formato da tre piani fuori terra.

Le strutture portanti in elevazione sono eseguite in telaio in cemento armato gettato in opera, così come le scale interne ed esterne. I Solai sono in laterizio armato e pignatte con soletta superiore gettata in opera.

Gli aggetti di gronda sono in laterizio armato e pignatte rifinite con scorniciatura in cemento. Le terrazze sono realizzate in calcestruzzo armato.

La struttura della copertura è a tetto con falde inclinate di tipo a capanna, mediante solaio in laterizio armato e pignatte con sovrastante massetto. Il manto di copertura è del tipo "portoghese".

Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati o con foratelle murate con malta di calce bastarda.

Gli intonaci interni ed esterni sono realizzati con prodotti premiscelati a base di calce.

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione del più ampio fabbricato condominiale interamente destinato a residenze.

Si trova al primo piano ed è l'ultimo appartamento, quello più a sud. Ha affacci su tre direzioni, sud, est ed ovest. L'altezza interna è di 2,70 m.

All'appartamento si accede da cancellino pedonale lungo la via pubblica percorrendo la scala condominiale oppure utilizzando l'ascensore.

La pavimentazione interna è in ceramica monocottura di forma quadrata e colorazione che ricorda il cotto, quella delle terrazze è sempre in ceramica però rettangolare simil cotto.

Il bagno, composto da lavandino, bidet, water e doccia, è rivestito fino ad un'altezza di 2,00 m con mattonelle di ceramica, così come pure la parete della cucina.

L'interno è tinteggiato di colore bianco, mentre l'esterno di colore arancio.

Il portone d'ingresso all'appartamento è blindato e rivestito in legno color noce. Le porte interne sono di legno, una ad anta girevole e l'altra, quella che porta in bagno, del tipo a scrigno.

Le finestre e le porte finestre sono in legno color noce con vetro doppio ed esternamente presentano delle persiane in legno dello stesso colore delle finestre.

I terrazzi esterni sono delimitati in parte da muretti in cemento e in parte da ringhiere di ferro tinteggiate di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento è della tipologia termosigolo con la presenza di una caldaia murale installata esternamente sulla parete del terrazzo ovest, che affaccia sui parcheggi condominiali. Sono presenti termosifoni in acciaio e nel bagno un termoarredo a parete.

La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

Nell'immobile non è presente la predisposizione per un sistema di condizionamento.

Il citofono è posizionato accanto al portone d'ingresso.

L'impianto elettrico e quello termo-idraulico sono a norma di legge e ci sono depositate in Comune, allegate all'attestazione di agibilità, le varie dichiarazioni di conformità.

L'approvvigionamento idrico proviene dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla fognatura comunale.

L'appartamento dispone di un posto auto esterno esclusivo (entrando dal cancello carrabile condominiale che si trova in via Fantozzi il posto è il primo dei due che si trovano lungo il confine ovest della proprietà).

In generale l'unità immobiliare si presenta in un molto buono stato di manutenzione.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Il piazzale condominiale è interamente pavimentato con blocchetti rettangolari in calcestruzzo disposti a lisca di pesce.

Mancano del tutto le delimitazioni a terra sul piazzale condominiale dei posti auto scoperti, rendendo di non facile identificazione l'esatta e reale posizione del posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2023
- Scadenza contratto: 14/06/2031
- Scadenza disdetta: 13/12/2030
- Rilascio: 15/06/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 350,00

Contratto di Locazione n. 1140 serie 3T stipulato il 15/06/2023 e registrato il 16/06/2023 con validità dal 15/06/2023 al 14/06/2023.

Dalle risultanze inviatemi dall'Agenzia delle Entrate non risulta pagata la registrazione successiva alla prima del contratto per l'anno 2024.

Si riportano le condizioni principali presenti nel contratto di locazione, che viene allegato alla Stima.

"La locazione è stata concessa dalla Società **** Omissis **** a **** Omissis ****.

L'immobile è stato locato arredato.

La locazione ha durata di 4 anni.

Il locatore rinuncia alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui al termine dei primi quattro anni il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o a effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98. La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza quadriennale deve essere comunicata dal locatore tramite raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Allo spirare della seconda scadenza contrattuale il contratto si intende rinnovato di ulteriore quattro anni alle medesime condizioni contrattuali se ciascuna delle parti ometta per proprio conto di attivare la procedura per la rinuncia al rinnovo del contratto. A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Il canone annuo di locazione e delle spese condominiali è convenuto in 5.400,00 euro, 4.200 euro in conto canone di locazione e 1.200 euro in conto rimborso delle spese condominiali.

Il canone dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate scadenti il giorno 5 di ogni mese di 450,00

euro. È stata anche versata una cauzione di 900,00 euro.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente dalla seconda annualità nella misura del 100% della variazione ISTAT"

Le rate mensili previste nel contratto sono di un importo pari a 450 euro, di questa cifra però solo 350 euro sono previsti in conto canone di locazione, mentre i restanti 100 euro dovevano essere utilizzati dal proprietario per pagare il condominio.

Il fabbricato è quindi attualmente affittato con un canone di 350 € al mese per un importo totale di 4.200 € all'anno.

Sono stati richiesti i contratti di locazione all'Agenzia delle entrate di immobili simili, effettuati dei controlli sia di annunci immobiliari e verificato i valori corrispondenti all'affitto di abitazioni indicati sul Borsino Immobiliare ed i risultati sono i seguenti:

- Dall'Agenzia delle Entrate sono risultati attivi cinque contratti di affitto all'interno del fabbricato condominiale a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia, con le seguenti risultanze:

1- il contratto n. 3365 serie 3T del 11/09/2023 relativo ad un appartamento (p. 1171 sub 32) e un posto auto (p.1171 sub 2) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2023 è pari a 5.280 € l'anno, pari a 440 € al mese (contratto agevolato 3+2). Per una superficie totale di 48 mq si ottiene un prezzo di 9,17 €/mq mese.

2- il contratto n. 754 serie 3T del 12/04/2022 relativo ad un appartamento con annesso posto auto (p. 1171 sub 13) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2022 è pari a 4.800 € l'anno, pari a 400 € al mese (contratto 4+4). Per una superficie totale di 50 mq si ottiene un prezzo di 8 €/mq mese.

3- il contratto n. 181 serie 3T del 19/01/2024 relativo ad un appartamento con annesso posto auto (p. 1171 sub 14) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2024 è pari a 4.800 € l'anno, pari a 400 € al mese (contratto 4+4). Per una superficie totale di 45 mq si ottiene un prezzo di 8,89 €/mq mese.

4- il contratto n. 4838 serie 3T del 01/12/2022 relativo ad un appartamento (p. 1171 sub 21) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2024 è pari a 4.200 € l'anno, pari a 350 € al mese (contratto 3+2). Per una superficie totale di 42 mq si ottiene un prezzo di 8,33 €/mq mese.

5- il contratto n. 213 serie 3T del 03/02/2022 relativo ad un appartamento (p. 1171 sub 17) e un posto auto (p.1171 sub 19) in Via XXIV Maggio 62.

Il prezzo di locazione fissato nel 2023 è pari a 5.400 € l'anno, pari a 450 € al mese (contratto 4+4). Per una superficie totale di 52 mq si ottiene un prezzo di 8,65 €/mq mese.

Sono stati inoltre effettuati dei controlli sugli annunci immobiliari e verificato i valori corrispondenti all'affitto di appartamenti indicati sul Borsino Immobiliare ed i risultati sono i seguenti:

- Borsino Immobiliare per l'affitto di Abitazioni in stabili di prima fascia come quello oggetto di stima ha come valore minimo 3,77 €/mq mese e massimo 4,37 €/mq mese, moltiplicando per i mq di consistenza commerciale dell'immobile più il posto auto oggetti di perizia (48,41+4,63 = 53,04 mq) si ottengono valori di affitto che vanno da 200 €/mese a 232 €/mese.

Quindi in questo caso il valore di 350 € al mese pagato dall'affittuario risulta superiore al valore massimo indicato dal Borsino, che onestamente però sembra molto basso.

- È stato poi individuato un annuncio immobiliare di un oggetto simile e ubicati nei dintorni del fabbricato oggetto di stima:

1) Appartamento monolocale al terzo piano di 30 mq con cucina, bagno, divano letto, posto auto esclusivo e riscaldamento centralizzato.

È richiesto un affitto di 320 € al mese comprensivo di spese condominiali (annuncio su Subito.it id.

553947048). Considerando la superficie del posto auto e le spese condominiali comprese nel prezzo richiesto in questo caso ci dovremmo aggirare sugli 8-9 €/mq mese

Escludendo i valori del Borsino, che risultano particolarmente bassi, confrontando i contratti di affitto reali in essere e annunci immobiliari risulta che un prezzo congruo di affitto è indicabile intorno agli 8 €/mq mese.

L'appartamento oggetto di perizia con il suo relativo posto auto hanno una consistenza pari a 53,04 mq si ottiene un valore mensile di locazione pari a 424 €.

I 350 € pagati fino ad adesso risultano inferiori al valore trovato sopra ma anche in questo caso bisogna considerare le caratteristiche peculiari che hanno tre degli immobili dei quali mi sono stati girati i contratti di affitto dall'Agenzia delle Entrate, essi infatti oltre ad una terrazza sul retro essendo al piano terreno hanno a disposizione un ampio giardino e la possibilità di parcheggiare l'auto davanti casa invece che sul retro dell'edificio. Questo aspetto a mio parere rende la richiesta di un canone di locazione più alto ragionevole e giustificata rispetto a quello richiesto ad un immobile privo di queste due comodità.

Si può comunque dichiarare congruo il prezzo di 350 € al mese pagato dall'affittuario specificando che il prezzo risulta inferiore ai vari valori di riferimento riscontrati ma non risulta comunque inferiore ad 1/3 di nessuno dei prezzi ottenuti per comparazione. Pertanto non trattandosi di locazione a canone vile il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

Come ulteriore verifica è stato calcolato il rendimento del fabbricato dividendo il valore della locazione annuale per il valore di Stima: $4.200 \text{ €} / 70.543 \text{ €} = 0,059$.

Si ottiene quindi un valore di rendimento pari al 5,9% che attualmente risulta abbastanza basso ma comunque accettabile per poter dichiarare che il canone sia adeguato per un immobile con destinazione abitativa.

L'ultima considerazione che va fatta ai fini della corretta determinazione del valore di mercato è il tempo residuo di locazione: in questo caso l'affitto avrà la sua naturale scadenza di 4+4 a giugno del 2031. Quindi per altri cinque anni e mezzo sarà in essere la locazione registrata nel 2023.

Considerando quindi il rendimento non alto dell'attuale locazione e il fatto che fino a giugno 2031 un ipotetico compratore non potrà godere del Bene comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 13,75%, a compensazione dei cinque anni e mezzo nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Oltre a questo si ricorda che l'ipotetico acquirente che subentrerà come conduttore nel contratto di locazione potrà richiedere l'adeguamento ISTAT del canone di locazione così come stabilito nel contratto.

Si allega alla perizia certificato di contestuale residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'appartamento è effettivamente abitato dalle persone indicate nel contratto di affitto, circostanza confermata anche nell'occasione del sopralluogo.

Si allega inoltre copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2023
- Scadenza contratto: 14/06/2031

- Scadenza disdetta: 13/12/2030
- Rilascio: 15/06/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 350,00

Per le specifiche riguardanti il contratto di locazione valgono le indicazioni indicate nello stesso paragrafo del Bene 4, perché l'appartamento e il posto auto sono stati affittati insieme.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1970 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara	27/06/1970	2422	385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/07/1970		1296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2007 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Pescia	02/07/1970	1626	206
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	30/05/2007	50926	27963

Dal 12/04/2010 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/06/2007	3696	1928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	12/04/2010	56500	31990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/04/2010	1843	1086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto, alla Conservatoria di Pescia e si allega alla perizia.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1970 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara	27/06/1970	2422	385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/07/1970		1296

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	02/07/1970	1626	206
Dal 30/05/2007 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	30/05/2007	50926	27963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/06/2007	3696	1928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2010 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	12/04/2010	56500	31990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/04/2010	1843	1086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto, alla Conservatoria di Pescia, e si allega alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

L'immobile oggetto di stima è rappresentato nel Piano Operativo vigente del Comune di Buggiano ed è classificato come TC.2 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati.

Le norme generali che regolano le aree TC sono indicate all'art. 50 Capo 2 delle NTA, mentre le norme specifiche per le zone TC.2 sono indicate all'art. 52:

“Art. 50 – Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dei centri minori della collina e della pianura a partire dalla metà del secolo scorso ed includono singoli edifici e complessi edilizi di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

2. Articolazione

2.1 I Tessuti consolidati TC si articolano:

- Tessuti TC1: Tessuti consolidati collocati in contesti di valore ambientale, quali le aree collinari od alcune zone della pianura adiacenti a contesti di particolare pregio;
- Tessuti TC2: Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura;
- Tessuti TC3: Tessuti consolidati pianificati risultanti da interventi di pianificazione attuativa o, comunque, da interventi convenzionati realizzati (TC3.1) od in corso di realizzazione (TC3.2).

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nei Tessuti TC1 e TC2, fatte salve le specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza,
- attività produttive non nocive ed inquinanti se preesistenti e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio,
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq e ad esclusione dei distributori di carburante,
- turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici,
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

3.2 Nei Tessuti TC3 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 53.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti consolidati le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto unitari convenzionato.

4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero.

Art. 52 - Tessuti consolidati TC2

1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a:

- salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali,
- ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree,
- migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta.

2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali,

- sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 7.

3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.

5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni:

- nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60;

- il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado.

Gli ampliamenti di 40 mq di SCal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di SCal dei volumi pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3.

6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30;

- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$;

- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5.

Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal.

7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

- 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare;

- sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente;

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;

- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.

9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti"

Per le specifiche riguardanti la normativa urbanistica valgono le indicazioni indicate nello stesso paragrafo del Bene 4, perché il posto auto si trova all'interno della stessa zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

Il condominio nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima e il posto auto ad esso annesso è stato edificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Buggiano:

- Permesso a Costruire n. 9/2007 (Pratica Edilizia 1/2007) presentato da **** Omissis **** il 09/01/2007 con prot. n. 276 e rilasciato dal Comune di Buggiano il 28/06/2007; successivamente il Permesso è stato volturato a **** Omissis ****;
- Variante al P.C 9/2007: Pratica Edilizia 2/2008 Permesso a costruire n. 6/2008 rilasciato il 28/04/2008 a seguito di presentazione del 22/02/2008 prot. n. 2515;
- Ulteriore Variante: Pratica Edilizia 5/2009 Permesso a costruire n. 5/2009 rilasciato il 17/07/2009 a seguito di presentazione del 16/04/2009 prot. n. 5207;
- In data 17/07/2009 con prot. n. 9979 è stata depositata la variante finale;
- In data 10/08/2009 con prot. n. 11154 è stata presentata la fine lavori;

A seguito della presentazione della fine lavori è stata attestata l'abitabilità.

- Abitabilità n. 38/2009 del 01/10/2009, protocollo n. 13323

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione del posizionamento del tramezzo divisorio tra soggiorno/cucina e la camera che attualmente risulta a filo del muro del soggiorno mentre nelle pratiche edilizie risulta 10 cm arretrato verso la camera.

Questa piccola differenza di posizionamento di fatto rende la superficie del locale soggiorno/cucina/ingresso leggermente più piccola dei 14 mq minimi previsti. Lo scostamento di questa area rientra però nel limite del 2% di variazione tollerata e prevista dal comma 1 e in particolare 1-ter (lo scostamento entro il 2% delle misure minime dei singoli vani non viola le norme igienico-sanitarie) dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 (Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024).

Al comma 3 viene spiegato come poter regolarizzare questo tipo di difformità: "Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono

dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Quindi per questo caso specifico non si preventivano spese di regolarizzazione in quanto lo stato legittimo potrà essere dichiarato nella prima pratica edilizia che verrà presentata per l'immobile.

Nella pratica di attestazione dell'agibilità sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti dichiarati nel 2009 anno di fine dei lavori.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

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

Il condominio nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima e il posto auto ad esso annesso è stato edificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Buggiano:

- Permesso a Costruire n. 9/2007 (Pratica Edilizia 1/2007) presentato da **** Omissis **** il 09/01/2007 con prot. n. 276 e rilasciato dal Comune di Buggiano il 28/06/2007; successivamente il Permesso è stato volturato a **** Omissis ****;
- Variante al P.C 9/2007: Pratica Edilizia 2/2008 Permesso a costruire n. 6/2008 rilasciato il 28/04/2008 a seguito di presentazione del 22/02/2008 prot. n. 2515;
- Ulteriore Variante: Pratica Edilizia 5/2009 Permesso a costruire n. 5/2009 rilasciato il 17/07/2009 a seguito di presentazione del 16/04/2009 prot. n. 5207;
- In data 17/07/2009 con prot. n. 9979 è stata depositata la variante finale;
- In data 10/08/2009 con prot. n. 11154 è stata presentata la fine lavori;

A seguito della presentazione della fine lavori è stata attestata l'abitabilità.

- Abitabilità n. 38/2009 del 01/10/2009, protocollo n. 13323

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.950,83

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono stati presi contatti con l'amministratore condominiale, **** Omissis ****, per conoscere le spese che annualmente vengono addebitate ai condomini e gli eventuali debiti di spese condominiali gravanti sul negozio. Di seguito sono riportate le informazioni ricevute:

1 - Nel condominio è in vigore il Regolamento Condominiale che si allega alla Perizia e che deve essere messo a disposizione e a conoscenza di chi subentrerà in caso di trasferimento di proprietà delle unità immobiliare e anche in caso di locazione.

Le quote millesimali sono suddivise in base alla proprietà generale (TAB. A 55,00/1000 per l'appartamento e 2,91/1000 per il posto auto ad esso associato) e poi in base alle varie proprietà separate Tab. A1-A2-A5 e alla TAB. B relativa a scale e ascensore (TAB. B 80,93/1000 per l'appartamento).

2- Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente a Euro 1.500,00: le spese comprendono tutte quelle che rientrano sotto la voce spese generali per il compenso all'amministratore, l'assicurazione dell'edificio, pulizia scale, manutenzione ascensore, energia elettrica parti comuni e consumo dell'acqua deducibile tramite letture annuali.

Non è presente la quota del riscaldamento perché l'appartamento oggetto della presente perizia è termosingolo.

Il pagamento è previsto in 4 rate annuali di identico importo (scadenze: 01/02/25, 01/04/25, 01/07/2025 e 01/10/25).

Per il 2024 la spesa annuale è stata di 2.415,75 euro (delle quali però 1.000 euro sono spese individuali per rimborso spese legali e rimborso acconto spese legali ipoteca), per il 2025 la spesa annuale preventivata è pari a 1.535,08 euro.

3- Presenza di debiti di spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima: esistono e al Consuntivo del 2024 ammontano a Euro 6.546,69, alle quali andranno aggiunte eventualmente quelle preventivate nel 2025 e pari a € 1.535,08.

4- A dicembre 2024 non sono state previste o deliberate spese future straordinarie.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.950,83

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati relativi al condominio sono gli stessi riportati nel Paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del Bene 4.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Gli immobili pignorati risultano naturalmente già divisi in tre lotti distinti:

Lotto 1 - il negozio nel Comune di Montecatini Terme;

Lotto 2 - uno dei due appartamenti a Buggiano corredato dal suo posto auto scoperto;

Lotto 3 - l'altro appartamento a Buggiano corredato dall'altro posto auto scoperto.

La scelta di prevedere tre Lotti di vendita separati è stata quindi obbligata e necessaria.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST
Unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un più vasto fabbricato condominiale prevalentemente residenziale, con accesso da via Olimpia n. 6 tramite corte esclusiva. L'immobile è composto da un unico vano al piano terreno dal quale si accede ad un disimpegno con vano scala che porta al piano seminterrato formato da disimpegno, bagno e locale scantinato. Lungo il lato sud ed est è circondato al piano terreno da corte esclusiva alla quale si accede direttamente da via Olimpia tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile. L'immobile si trova nel Comune di Montecatini Terme, al confine con il Comune di Massa e Cozzile. La zona è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi, scuole e servizi essenziali anche se leggermente decentrata dal punto di vista della localizzazione commerciale e dei piccoli negozi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con particella 765
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 46.970,00

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto a compravendite recenti di immobili ad uso commerciale in zone limitrofe a quella di ubicazione del fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati diversi immobili abbastanza vicini a quello di stima, in una strada più frequentata e con più passaggio, con caratteristiche dimensionali, di consistenza e distributive simili.

Dei vari immobili individuati ne sono stati scelti due che corrispondevano anche per lo stato manutentivo dichiarato nell'atto di compravendita e per le caratteristiche costruttive (fabbricati costruiti negli anni '60 e mai ristrutturati).

I negozi si trovano entrambi in Viale Adua, nella parte terminale prima della rotonda che porta verso Massa e Cozzile. Distanza entrambi 250-300 metri dall'immobile oggetto di perizia, l'unica differenza è che la loro localizzazione è in un tratto di strada caratterizzato da negozi su tutti i piani terra dei fabbricati che si affacciano sul Viale. quindi in una zona più frequentata.

Le compravendite risalgono entrambe al 2024, una a febbraio e l'altra ad agosto.

Il primo è stato venduto nel febbraio del 2024 e ho reperito la copia dell'atto di vendita che si trova allegato alla perizia.

I locali sono a destinazione commerciale e il fabbricato, all'interno del quale si trova, è stato edificato prima del 1967 e si trova in Viale Adua 1/b-1/c, a 250 m dal nostro immobile.

Si tratta di un'unità immobiliare a uso commerciale posta al piano terra, dichiarata in modeste condizioni di manutenzione e conservazione, composta da due vani a uso negozio, retro-negozio e bagno.

È accatastato come C1 di classe 7 con superficie catastale di 61 mq e rendita di 1.213,67 euro ed è stato venduto con la presenza di un'attestazione di prestazione energetica (APE) corrispondente alla classe G. Il prezzo di compravendita è stato di 50.000 € per una superficie commerciale di 61 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 820 €/mq.

Si specifica che analizzando l'APE risulta che l'immobile era privo di impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda e di climatizzazione estiva.

Il secondo è stato venduto nell'agosto del 2024 e anche di questo ho reperito la copia dell'atto di vendita che si trova allegato alla perizia.

I locali sono a destinazione commerciale e il fabbricato, all'interno del quale si trova, è stato edificato con Licenza Edilizia del 1961 e nel 1971 è stata rilasciata l'agibilità. Si trova in Viale Adua 7 a/b, a 300 m dal nostro immobile.

Si tratta di un'unità immobiliare a uso commerciale posta al piano terra e seminterrato, dichiarata in cattivo stato manutentivo sia per la parte privata che per quella condominiale, composta da un ampio locale ad uso negozio, servizio e locale ad uso cantina al piano seminterrato accessibile da vano scala Interno.

È accatastato come C1 di classe 8 con superficie catastale di 80 mq e rendita di 1.977,00 euro ed è stato venduto con la presenza di un'attestazione di prestazione energetica (APE) corrispondente alla classe G. Il prezzo di compravendita è stato di 58.000 € per una superficie commerciale di 80 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 725 €/mq.

Si specifica che analizzando l'APE risulta che l'immobile era privo di impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda e di climatizzazione estiva.

Considerando che entrambi gli immobili per tipologia, per anni di costruzione e posizione sono simili a quello oggetto di stima, i prezzi al metro quadrato possono essere considerati paragonabili con quello dell'immobile oggetto di stima.

La differenza di prezzo unitario tra le due compravendite, 820 €/mq e 725 €/mq, può spiegarsi con il differente stato manutentivo che avevano le due unità immobiliari.

Questi due valori possono entrambi essere considerati come prezzi unitari di confronto ottenuto da compravendite reali avvenute in anni recenti.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Montecatini Terme (zona Periferie Nord-Ovest e Nord-Est) e, per fabbricati ad uso negozio come quello oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.113 €/mq e un massimo di 1.282 €/mq.

Per le caratteristiche attuali dell'unità immobiliare oggetto di perizia, che si presenta più come un piccolo laboratorio artigianale che come un negozio, si valuta comunque corretto verificare i valori del Borsino Immobiliare per la stessa zona di Montecatini Terme relativi a Laboratori: le quotazioni in questo caso hanno come valore minimo 339 €/mq e come valore massimo 521 €/mq.

Facendo una media di questi valori si ottiene un valore minimo pari a 726 €/mq e un valore massimo pari a 901,5 €/mq.

In questa ottica le quotazioni risultano in linea i valori ottenuti per confronto con immobili venduti recentemente, ovviamente considerando i valori minimi in quanto lo stato manutentivo dell'oggetto di stima è decisamente poco buono.

Come ultima ulteriore verifica è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di locali commerciali con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Premesso che vi sono diversi immobili commerciali in vendita nel Comune di Montecatini Terme dalle consistenze più disparate, ne ho selezionati due, entrambi entro un chilometro di distanza da quello oggetto di stima.

Il primo immobile è nei pressi di via Mazzini, circa 500 metri dal nostro immobile, è in vendita presso l'agenzia Martini Immobiliare, Rif. Immobile FO CO BE: fondo commerciale da ristrutturare dotato di doppio ingresso per complessivi 48 mq, disposti su un unico livello e corredato da bagno, antibagno e piccola resede esclusiva. Attestato APE classe F.

L'immobile è in vendita a 40.000 € per una superficie totale indicata di 53 mq, quindi si ottiene un prezzo di 755 €/mq.

Il secondo immobile è in via Marruota, circa 900 metri dal nostro immobile, è in vendita presso l'agenzia Spadoni, Rif annuncio 2581CA69953: fondo commerciale al piano terreno di circa 70 mq in posizione angolare e composto da vano principale con due vetrine, magazzino e bagno. Attestato APE classe G.

L'immobile è in vendita a 42.000 € per una superficie totale indicata di 70 mq, quindi si ottiene un prezzo di 600 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre le cifre di un 5% per ottenere dei valori più reali: otteniamo quindi un valore di 717 €/mq per l'immobile con rif. FO CO BE e di 570 €/mq per l'immobile con rif. 2581CA69953.

Questi valori sono abbastanza in linea con quelli trovati per confronto con immobili venduti recentemente e come valori del Borsino Immobiliare, anche se di fatto risultano più bassi.

Considerando i vari confronti si può ritenere giustificato un valore di prezzo unitario per la stima di un immobile commerciale, in una zona di Montecatini Terme leggermente decentrata e meno trafficata e frequentata rispetto a quelle dei confronti, pari a 700 €/mq.

Questo valore rientra nei minimi trovati con tutte e tre le tipologie di confronto effettuate.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: BENE OGGETTO DI STIMA (67,10 mq x 700 €/mq) = 46.970,00 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 46.970,00 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo per rendere conforme urbanisticamente l'immobile: costi già calcolati nel paragrafo della "Regolarità edilizia" e che ammontano a 2.690 €.

Andrà poi ulteriormente sottratto al valore ottenuto il 7,5% a compensazione della residua durata del rapporto locativo (così come indicato nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile").

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di

**** Omissis ****, ditta esecutata, posto in via Olimpia 6 a Montecatini Terme, è il seguente:

Immobile di mq. lordi commerciali 67,10: € 46.970 - € 2.690 = € 44.280 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

€ 44.280 - 7,5% = 40.959€ (valore di stima detratta la compensazione dovuta alla residua durata del rapporto locativo).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST	67,10 mq	700,00 €/mq	€ 46.970,00	100,00%	€ 46.970,00
Valore di stima:					€ 46.970,00

Valore di stima: € 46.970,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2690,00	€
Stato di possesso	7,50	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 38.911,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile necessita di una sanatoria edilizia per ottenere la conformità urbanistica si deprezza il costo preventivato per la pratica edilizia pari a 2.690 euro.

Tenuto conto che l'immobile sarà occupato dall'affittuario per altri tre anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento a tale titolo del 2,5% per ogni anno residuo, per un totale del 7,5%.

Tenuto conto inoltre dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 5% per la Stima a Valore d'Asta.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato sud ed est. L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale, e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi il penultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo. L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.582,30

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto alla presenza di compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Buggiano ed in particolare nella zona adiacente a via XXIV Maggio dove è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati diversi immobili tra i quali ne sono stati scelti due che si trovano all'interno dello stesso fabbricato condominiale e quindi con caratteristiche corrispondenti in tutto e per tutto a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Di entrambi ho reperito la copia dell'atto di vendita che allego alla presente stima.

Il primo immobile è stato venduto nell'agosto 2022, è a destinazione abitativa ed è nello stesso fabbricato condominiale dell'immobile oggetto della presente stima. E' posto al piano primo e nella compravendita è compreso anche un posto auto scoperto.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, oltre a due terrazzi a livello posti rispettivamente sui versanti frontale e tergale del medesimo fabbricato oltre a posto auto scoperto ubicato nel piano seminterrato con accesso da via Fantozzi, si tratta del primo posto a sinistra per chi entra.

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 5, consistenza 3 vani e superficie catastale pari a 45 mq, con rendita di 162,68 €. Il posto auto è invece accatastato come C6 di classe 1 con superficie catastale di 12 mq e rendita di 15,49 €.

L'immobile è stato venduto con l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe E.

Il prezzo di compravendita è stato di 63.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 48 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.312 €/mq.

Si può considerare che lo stato conservativo sia paragonabile a quello dell'immobile oggetto di stima e quindi il prezzo unitario direttamente paragonabile.

Il secondo immobile è stato venduto nel febbraio 2024, è a destinazione abitativa ed è nello stesso fabbricato condominiale dell'immobile oggetto della presente stima, è posto al piano secondo e nella compravendita è compreso anche un'autorimessa.

L'appartamento è composto ingresso-soggiorno-cucina, camera, bagno e due terrazze, una sul lato est e l'altra sul lato ovest, corredato da autorimessa al piano seminterrato con accesso da via Fantozzi, si tratta dell'ultima autorimessa a destra per chi entra.

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 5, consistenza 2,5 vani e superficie catastale pari a 42 mq, con rendita di 135,57 €. Il posto auto è invece accatastato come C6 di classe 5 con superficie catastale di 16 mq e rendita di 35,43 €.

L'immobile è stato venduto con l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe F.

Il prezzo di compravendita è stato di 75.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 46,8 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.602 €/mq.

Anche in questo caso si può considerare che lo stato conservativo sia paragonabile a quello dell'immobile oggetto di stima e quindi il prezzo unitario direttamente paragonabile.

I prezzi unitari di confronto ottenuti verificando compravendite recenti sono quindi: 1.312 €/mq e

1.602 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Buggiano (zona Pittini, Terrarossa, Busone, Campolungo) e per abitazioni di tipo economico ma di prima fascia come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.183 €/mq e un massimo di 1.371 €/mq, con un valore intermedio di 1.277 €/mq.

Questa quotazione corrisponde nei suoi valori massimi ai valori ottenuti da uno dei confronti con le compravendite recenti.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Ne sono stati riscontrati due posti nei paraggi di quello oggetto di stima e più precisamente ad una distanza entro gli ottocento metri.

Il primo è un appartamento bilocale al piano terreno di 50 mq dotato di ingresso indipendente e privo di oneri condominiali, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno con doccia. Classe energetica G e con riscaldamento autonomo.

È in vendita a 69.000 € (Immobiliare.it Essegi di Severi Rag. Gianluca rif. 40106) per una superficie totale indicata di 50 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.380 €/mq.

Il secondo è un appartamento bilocale al piano terreno indipendente e con entrata indipendente senza spese condominiali. È composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio con zona lavanderia, camera matrimoniale con bagno dotato di doccia. Riscaldamento autonomo.

È in vendita a 69.000 € ((Immobiliare.it Esserrecasa rif. Bb69pt) per una superficie totale indicata di 48 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.437 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 5% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.311 €/mq per il primo immobile (rif. 40106) e 1.365 €/mq per il secondo immobile (rif. Bb69pt).

Anche in questo caso i valori rispecchiano esattamente i valori massimi riscontrati al Borsino Immobiliare e il valore ottenuto da una delle due compravendite recenti.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari 1.330 €/mq (la media di tutti i valori unitari trovati con esclusione del valore unitario della compravendita del febbraio 2024), corrispondente al valore massimo del Borsino Immobiliare, al valore medio di vendita degli annunci immobiliare e corrispondente a quello verificato e ottenuto per confronto di compravendite recenti (il secondo valore ottenuto dalla verifica di compravendite recenti a seguito delle altre indagini si reputa essere decisamente troppo alto per poter essere preso in considerazione).

Considerare un valore vicino ai massimi del Borsino Immobiliare è giustificato da tutta una serie di considerazioni: il fabbricato è di recente costruzione, con buone finiture, anche se non di lusso, con riscaldamento termosigolo, in un generale buono stato di manutenzione, con una superficie molto ridotta ma ben distribuita internamente e con ampi spazi esterni godibili e con un posto auto esclusivo a disposizione.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (49,31 mq x 1.330 €/mq) = 65.582 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 65.582 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra vanno però sottratti i debiti condominiali attualmente pendenti sull'attuale proprietario esecutato e che rimarranno a carico del futuro compratore.

I debiti che l'attuale proprietario ha alla fine del 2024 nei confronti del condominio ammontano ad un

totale arrotondato di 7.201 € come specificato nel paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via XXIV Maggio n. 62 a Buggiano (Pistoia) è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 49,31: € 65.582 - € 7.201 = € 58.381 (valore di stima detratte le spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario).

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale. Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni. Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente e si trova poco prima del dente ad allargare presente nel confine. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi non identificabile in maniera univoca e semplice. Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.652,50

Il posto auto scoperto è una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 2 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 2 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della “Consistenza immobile”.

Applicando quindi il valore unitario di 1.330 € alla superficie si ottiene il seguente valore: POSTO AUTO SCOPERTO (4,25 mq x 1.330 €/mq) = 5.652 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 5.652, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

Il debito verso il condominio in questo caso non va detratto perché già sottratto dalla stima del Bene 2.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato del posto auto scoperto di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via XXIV Maggio n. 62 a Buggiano (Pistoia) è il seguente: 5.652 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	49,31 mq	1.330,00 €/mq	€ 65.582,30	100,00%	€ 65.582,30
Bene N° 3 - Posto auto Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	4,25 mq	1.330,00 €/mq	€ 5.652,50	100,00%	€ 5.652,50
Valore di stima:					€ 71.234,80

Valore di stima: € 71.234,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7201,00	€
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 60.832,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'attuale proprietario vanta debiti condominiali gli stessi vengono sottratti al prezzo di stima in quanto rimarranno in carico all'acquirente.

Tenuto conto inoltre dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 5% per la Stima a Valore d'Asta.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato nord ed est. L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi l'ultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo. L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.385,30

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto alla presenza di compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Buggiano ed in particolare nella zona adiacente a via XXIV Maggio dove è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati diversi immobili tra i quali ne sono stati scelti due che si trovano all'interno dello stesso fabbricato condominiale e quindi con caratteristiche corrispondenti in tutto e per tutto a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Di entrambi ho reperito la copia dell'atto di vendita che allego alla presente stima.

Il primo immobile è stato venduto nell'agosto 2022, è a destinazione abitativa ed è nello stesso fabbricato condominiale dell'immobile oggetto della presente stima, è posto al piano primo e nella compravendita è compreso anche un posto auto scoperto.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, oltre a due terrazzi a livello posti rispettivamente sui versanti frontale e tergale del medesimo fabbricato oltre a posto auto scoperto ubicato nel piano seminterrato con accesso da via Fantozzi, si tratta del primo posto a sinistra per chi entra.

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 5, consistenza 3 vani e superficie catastale pari a 45 mq, con rendita di 162,68 €. Il posto auto è invece accatastato come C6 di classe 1 con superficie catastale di 12 mq e rendita di 15,49 €.

L'immobile è stato venduto con l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe E.

Il prezzo di compravendita è stato di 63.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 48 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.312 €/mq.

Si può considerare che lo stato conservativo sia paragonabile a quello dell'immobile oggetto di stima e quindi il prezzo unitario direttamente paragonabile.

Il secondo immobile è stato venduto nel febbraio 2024, è a destinazione abitativa ed è nello stesso fabbricato condominiale dell'immobile oggetto della presente stima, è posto al piano secondo e nella compravendita è compreso anche un'autorimessa.

L'appartamento è composto ingresso-soggiorno-cucina, camera, bagno e due terrazze, una sul lato est e l'altra sul lato ovest, corredato da autorimessa al piano seminterrato con accesso da via Fantozzi, si tratta dell'ultima autorimessa a destra per chi entra.

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 5, consistenza 2,5 vani e superficie catastale pari a 42 mq, con rendita di 135,57 €. Il posto auto è invece accatastato come C6 di classe 5 con superficie catastale di 16 mq e rendita di 35,43 €.

L'immobile è stato venduto con l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe F.

Il prezzo di compravendita è stato di 75.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 46,8 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.602 €/mq.

Anche in questo caso si può considerare che lo stato conservativo sia paragonabile a quello dell'immobile oggetto di stima e quindi il prezzo unitario direttamente paragonabile.

I prezzi unitari di confronto ottenuti verificando compravendite recenti sono quindi: 1.312 €/mq e 1.602 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Buggiano (zona Pittini, Terrarossa, Busone, Campolungo) e per abitazioni di tipo economico ma di prima fascia come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.183 €/mq e un massimo di 1.371 €/mq, con un valore intermedio di 1.277 €/mq.

Questa quotazione corrisponde nei suoi valori massimi ai valori ottenuti da uno dei confronti con le compravendite recenti.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Ne sono stati riscontrati due posti nei paraggi di quello oggetto di stima e più precisamente ad una distanza entro gli ottocento metri.

Il primo è un appartamento bilocale al piano terreno di 50 mq dotato di ingresso indipendente e privo di oneri condominiali, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno con doccia. Classe energetica G e con riscaldamento autonomo.

È in vendita a 69.000 € (Immobiliare.it Essegi di Severi Rag. Gianluca rif. 40106) per una superficie totale indicata di 50 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.380 €/mq.

Il secondo è un appartamento bilocale al piano terreno indipendente e con entrata indipendente senza spese condominiali. È composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio con zona lavanderia, camera matrimoniale con bagno dotato di doccia. Riscaldamento autonomo.

È in vendita a 69.000 € ((Immobiliare.it Esserrecasa rif. Bb69pt) per una superficie totale indicata di 48 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.437 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 5% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.311 €/mq per il primo immobile (rif. 40106) e 1.365 €/mq per il secondo immobile (rif. Bb69pt).

Anche in questo caso i valori rispecchiano esattamente i valori massimi riscontrati al Borsino Immobiliare e il valore ottenuto da una delle due compravendite recenti.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari 1.330 €/mq (la media di tutti i valori unitari trovati con esclusione del valore unitario della compravendita del febbraio 2024), corrispondente al valore massimo del Borsino Immobiliare, al valore medio di vendita degli annunci immobiliare e corrispondente a quello verificato e ottenuto per confronto di compravendite recenti (il secondo valore ottenuto dalla verifica di compravendite recenti a seguito delle altre indagini si reputa essere decisamente troppo alto per poter essere preso in considerazione).

Considerare un valore vicino ai massimi del Borsino Immobiliare è giustificato da tutta una serie di considerazioni: il fabbricato è di recente costruzione, con buone finiture, anche se non di lusso, con riscaldamento termosigolo, in un generale buono stato di manutenzione, con una superficie molto ridotta ma ben distribuita internamente e con ampi spazi esterni godibili e con un posto auto esclusivo a disposizione.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (48,41 mq x 1.330€/mq) = 64.385 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 64.385 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra vanno però sottratti i debiti condominiali attualmente pendenti sull'attuale proprietario esecutato e che rimarranno a carico del futuro compratore.

I debiti che l'attuale proprietario ha alla fine del 2024 nei confronti del condominio ammontano ad un totale arrotondato di 6.547 € come specificato nel paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Andrà poi ulteriormente sottratto al valore ottenuto il 13,75% a compensazione della residua durata del rapporto locativo (così come indicato nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile").

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via XXIV Maggio n. 62 a Buggiano (Pistoia) è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 48,41: € 64.385 - € 6.547 = € 57.838 (valore di stima detratte le spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario).

€ 57.838 - 13,75% = 48.439 € (valore di stima finale detratta la compensazione dovuta alla residua durata del rapporto locativo).

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale. Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni. Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente ed è l'ultimo posto sulla sinistra accanto la recinzione con il condominio adiacente e contro il muro. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi rimane approssimativa anche se la recinzione e il muro davanti lo rendono facilmente identificabile. Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.157,90

Il posto auto scoperto è una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 4 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 4 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario di 1.330 € alla superficie si ottiene il seguente valore: POSTO AUTO SCOPERTO (4,63 mq x 1.330 €/mq) = 6.158 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 6.158, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

Il debito verso il condominio in questo caso non va detratto perché già sottratto dalla stima del Bene 2.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato del posto auto scoperto di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via XXIV Maggio n. 62 a Buggiano (Pistoia) è il seguente: 6.158 €.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	48,41 mq	1.330,00 €/mq	€ 64.385,30	100,00%	€ 64.385,30
Bene N° 5 - Posto auto Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1	4,63 mq	1.330,00 €/mq	€ 6.157,90	100,00%	€ 6.157,90
Valore di stima:					€ 70.543,20



Valore di stima: € 70.543,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6547,00	€
Stato di possesso	13,75	%
Altro	5,00	%



Valore finale di stima: € 52.437,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'attuale proprietario vanta debiti condominiali gli stessi vengono sottratti al prezzo di stima

in quanto rimarranno in carico all'acquirente.

Tenuto conto poi che l'immobile sarà occupato dall'affittuario per altri cinque anni e mezzo e quindi non a disposizione si considera un deprezzamento a tale titolo del 2,5% per ogni anno residuo, per un totale del 16,25%.

Tenuto conto inoltre dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 5% per la Stima a Valore d'Asta.

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 23/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ Ortofoto - ortofoto dell'intorno dell'immobile
- ✓ Foto - fotografie esterno ed interno dell'oggetto di stima
- ✓ Planimetrie catastali - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ Tavola del progetto - ultime planimetrie presenti in Comune
- ✓ Altri allegati - lettera inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate
- ✓ Altri allegati - schede immobili agenzie immobiliari e vendite recenti
- ✓ Altri allegati - schede immobili affitto agenzie immobiliari e affitti in essere
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie con note estese
- ✓ Atto di provenienza - ultimi contratti di compravendita
- ✓ Altri allegati - contratti di locazione in essere
- ✓ Altri allegati - certificati di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - regolamenti di condominio e riepilogo spese condominiali e debiti/crediti



✓ Altri allegati - perizia versione privacy

✓ Altri allegati - preventivo di notula redatto secondo art. 12 e 13 del DM 2002



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST

Unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un più vasto fabbricato condominiale prevalentemente residenziale, con accesso da via Olimpia n. 6 tramite corte esclusiva. L'immobile è composto da un unico vano al piano terreno dal quale si accede ad un disimpegno con vano scala che porta al piano seminterrato formato da disimpegno, bagno e locale scantinato. Lungo il lato sud ed est è circondato al piano terreno da corte esclusiva alla quale si accede direttamente da via Olimpia tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile. L'immobile si trova nel Comune di Montecatini Terme, al confine con il Comune di Massa e Cozzile. La zona è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi, scuole e servizi essenziali anche se leggermente decentrata dal punto di vista della localizzazione commerciale e dei piccoli negozi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con particella 765

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ricade nella zona individuata con la sigla BR nella Tavola delle previsioni urbanistiche e zonizzazioni P03e del Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme Aggiornate con Deliberazione C.C. n. 120 del 22/12/2016 le norme che regolano le aree ricadenti sotto la sigla BR sono indicate al Capo 3, all'art. 75 per quanto riguarda le aree B in generale e all'art. 76 per quanto riguarda nello specifico le aree BR. "Art. 75 - Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento 1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così come definite dall'art. 2 del DM 1444/1968. 2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente: a. Sottozona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale; b. Sottozona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale; c. Sottozona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva; d. Sottozona BIC – aree urbane di completamento a destinazione residenziale. 3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti. 4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc. 5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta. Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di

ASTE GIUDIZIARIE

mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento."

Prezzo base d'asta: € 38.911,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1
Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato sud ed est. L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale, e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi il penultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo. L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è rappresentato nel Piano Operativo vigente del Comune di Buggiano ed è classificato come TC.2 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati. Le norme generali che regolano le aree TC sono indicate all'art. 50 Capo 2 delle NTA, mentre le norme specifiche per le zone TC.2 sono indicate all'art. 52: "Art. 50 - Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento 1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dei centri minori della collina e della pianura a partire dalla metà del secolo scorso ed includono singoli edifici e complessi edilizi di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario. 2. Articolazione 2.1 I Tessuti consolidati TC si articolano: - Tessuti TC1: Tessuti consolidati collocati in contesti di valore ambientale, quali le aree collinari od alcune zone della pianura adiacenti a contesti di particolare pregio; - Tessuti TC2: Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura; - Tessuti TC3: Tessuti consolidati pianificati risultanti da interventi di pianificazione attuativa o, comunque, da interventi convenzionati realizzati (TC3.1) od in corso di realizzazione (TC3.2). 3. Destinazioni d'uso 3.1 Nei Tessuti TC1 e TC2, fatte salve le specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza, - attività produttive non nocive ed inquinanti se preesistenti e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio, - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq e ad esclusione dei distributori di carburante, - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici, - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento, - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza. 3.2 Nei Tessuti TC3 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 53. 4. Modalità di intervento 4.1 Nei Tessuti consolidati le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto unitari convenzionato. 4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero. Art. 52 - Tessuti consolidati TC2 1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a: - salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, - migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le

dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta. 2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 7. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. 5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni: - nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60; - il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado. Gli ampliamenti di 40 mq di SCal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di SCal dei volumi pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3. 6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5. Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal. 7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate: - 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare; - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente; - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti"

• **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale. Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni. Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente e si trova poco prima del dente ad allargare presente nel confine. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi non identificabile in maniera univoca e semplice. Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano

dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per le specifiche riguardanti la normativa urbanistica valgono le indicazioni indicate nello stesso paragrafo del Bene 2, perché il posto auto si trova all'interno della stessa zona.

Prezzo base d'asta: € 60.832,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1
Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato nord ed est. L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi l'ultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo. L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è rappresentato nel Piano Operativo vigente del Comune di Buggiano ed è classificato come TC.2 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati. Le norme generali che regolano le aree TC sono indicate all'art. 50 Capo 2 delle NTA, mentre le norme specifiche per le zone TC.2 sono indicate all'art. 52: "Art. 50 - Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento 1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dei centri minori della collina e della pianura a partire dalla metà del secolo scorso ed includono singoli edifici e complessi edilizi di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario. 2. Articolazione 2.1 I Tessuti consolidati TC si articolano: - Tessuti TC1: Tessuti consolidati collocati in contesti di valore ambientale, quali le aree collinari od alcune zone della pianura adiacenti a contesti di particolare pregio; - Tessuti TC2: Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura; - Tessuti TC3: Tessuti consolidati pianificati risultanti da interventi di pianificazione attuativa o, comunque, da interventi convenzionati realizzati (TC3.1) od in corso di realizzazione (TC3.2). 3. Destinazioni d'uso 3.1 Nei Tessuti TC1 e TC2, fatte salve le specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza, - attività produttive non nocive ed inquinanti se preesistenti e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio, - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq e ad esclusione dei distributori di carburante, - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici, - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento, - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza. 3.2 Nei Tessuti TC3 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 53. 4. Modalità di intervento 4.1 Nei Tessuti consolidati le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto unitari convenzionato. 4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero. Art. 52 - Tessuti consolidati TC2 1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a: - salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, -

ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, - migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta. 2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 7. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. 5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni: - nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60; - il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado. Gli ampliamenti di 40 mq di SCal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di SCal dei volumi pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3. 6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5. Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal. 7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate: - 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare; - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente; - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti"

• **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1

Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale. Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni. Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente ed è l'ultimo posto sulla sinistra accanto la recinzione con il condominio adiacente e contro il muro. La suddivisione del posto non è

indicata in terra e quindi rimane approssimativa anche se la recinzione e il muro davanti lo rendono facilmente identificabile. Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per le specifiche riguardanti la normativa urbanistica valgono le indicazioni indicate nello stesso paragrafo del Bene 4, perché il posto auto si trova all'interno della stessa zona.

Prezzo base d'asta: € 52.437,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.911,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - via Olimpia 6, piano T-ST		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con particella 765	Superficie	67,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato conservativo. I locali seminterrati presentano evidenti segni di umidità di risalita e di allagamenti ripetuti che hanno reso la porzione bassa delle pareti verticali bisognose di interventi di risanamento. Nonostante sia stata installata una pompa ad immersione, per espellere l'acqua che infila dal sottosuolo e dalle fognature in caso di abbondanti piogge, la stessa se non mantenuta rischia di non poter svolgere in maniera soddisfacente il suo compito e in caso di mancanza di energia elettrica non entra proprio in funzione. Il locale al piano terreno se pur mantenuto in maniera più evidente risulta comunque in uno scarso stato manutentivo: l'impianto di condizionamento/riscaldamento non funziona da diversi anni e quindi l'immobile risulta privo di riscaldamento e di raffreddamento estivo; il vetro della porta di accesso al locale ha una scheggiatura molto evidente ed ampia che si è allargata e che risulta potenzialmente a rischio di schianto; la cancellata esterna ha subito un incidente con una vettura che l'ha fortemente piegata ma il proprietario non ha mai provveduto alla sua riparazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un più vasto fabbricato condominiale prevalentemente residenziale, con accesso da via Olimpia n. 6 tramite corte esclusiva. L'immobile è composto da un unico vano al piano terreno dal quale si accede ad un disimpegno con vano scala che porta al piano seminterrato formato da disimpegno, bagno e locale scantinato. Lungo il lato sud ed est è circondato al piano terreno da corte esclusiva alla quale si accede direttamente da via Olimpia tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile. L'immobile si trova nel Comune di Montecatini Terme, al confine con il Comune di Massa e Cozzile. La zona è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi, scuole e servizi essenziali anche se leggermente decentrata dal punto di vista della localizzazione commerciale e dei piccoli negozi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.832,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 20, Categoria A3	Superficie	49,31 mq

Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato sud ed est. L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale, e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi il penultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo. L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	4,25 mq
Stato conservativo:	Il piazzale all'interno del quale si trova il posto auto si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale. Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni. Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente e si trova poco prima del dente ad allargare presente nel confine. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi non identificabile in maniera univoca e semplice. Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.437,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 24, Categoria A3	Superficie	48,41 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.		

Descrizione:	Appartamento per civile abitazione situato al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso lungo via XXIV Maggio tramite cancello pedonale, resede condominiale e scale o ascensore. Composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera con bagno e due ampie terrazze una sul lato ovest e l'altra sul lato nord ed est. L'appartamento è corredato da un posto auto scoperto situato all'interno del piazzale condominiale e più precisamente entrando dal cancello carrabile posto lungo via Fantozzi l'ultimo a sinistra lungo il confine con il condominio limitrofo. L'immobile si trova a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - via XXVI Maggio 62, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1711, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	4,63 mq
Stato conservativo:	Il piazzale all'interno del quale si trova il posto auto si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Buggiano con accesso da via G. Fantozzi inserito all'interno del piazzale condominiale. Al piazzale si accede tramite ampia apertura lungo la recinzione sulla quale non è stato installato il cancello metallico a scorrere nonostante ci siano le predisposizioni. Il posto auto si trova lungo la recinzione di confine con il condominio adiacente ed è l'ultimo posto sulla sinistra accanto la recinzione con il condominio adiacente e contro il muro. La suddivisione del posto non è indicata in terra e quindi rimane approssimativa anche se la recinzione e il muro davanti lo rendono facilmente identificabile. Il posto auto essendo all'interno del complesso condominiale si trova anch'esso a pochi minuti di automobile dal centro del paese di Borgo a Buggiano dove sono presenti diversi servizi essenziali compresa la stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA OLIMPIA 6, PIANO T-ST

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella presente trascrizione del pignoramento non risulta presente la particella 765 che è graffata alla particella 725 sub 3, che quindi risulta essere di fatto l'unica sottoposta a pignoramento.

L'identificazione catastale del bene è unica ed una particella non esiste scollegata dall'altra, ma per una perfetta corrispondenza con quanto pignorato andrebbe esteso il pignoramento e rettificata la nota di trascrizione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA XXVI MAGGIO 62, PIANO 1

- **pignoramento**

Trascritto a Pescia il 28/10/2024

Reg. gen. 6242 - Reg. part. 4153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura