

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	7
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	18
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	22
Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	27
Precisazioni.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1 [^] -2 [^]	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	31

Patti.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	31
Stato conservativo	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	46
Stato di occupazione	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	48
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	48
Provenienze Ventennali	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	48
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	53
Formalità pregiudizievoli	55
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	55
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	57
Normativa urbanistica	59
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^.....	59
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	60



Regolarità edilizia	62
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^	62
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	70
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^	71
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	72
Stima / Formazione lotti.....	73
Riepilogo bando d'asta.....	83
Lotto Unico	83
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.	89
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	89
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	93
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^	93
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	93

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 29/11/2024, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, Tel. 3408597557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1[^]-2[^] (Coord. Geografiche: 43.8242, 10.7485)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro _ Località "Vione" (Coord. Geografiche: 43.8237, 10.7486)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D _ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1[^]-2[^]

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, e costituita da una unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", sviluppantesi essenzialmente, e nel suo complesso, su due livelli fuori terra, ovvero piano primo (o secondo fuori terra) e secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), con accesso tramite viabilità e parti comuni dal n.c. 7/d della pubblica via Colmate del Cerro.

Risulta presentarsi come corredata di un posto auto esterno coperto, ubicato a livello del piano terreno ed inserito al di sotto di un porticato di più ampie dimensioni, anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggit, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente.

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che la porzione immobiliare di abitazione risulta appunto inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di recente costruzione, ovvero edificato ex novo nel periodo temporale individuabile tra gli anni 2003 et 2005, che si erige da terra a tetto, su due livelli fuori terra oltre piano "sottotetto", comprendente complessivamente sei unità abitative, compreso evidentemente anche quella in trattazione, il tutto corredata da area pertinenziale scoperta, in parte attribuita in proprietà ed uso esclusivo alle varie porzioni abitative, ed in parte invece destinata appunto a spazi di manovra, accessi e viabilità a comune, o comunque di utilità comune tra le stesse porzioni, nonché destinata anche a posti auto sia scoperti che coperti.

Panorama questo che si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, posta in posizione leggermente defilata rispetto alla via Colmate del Cerro, ovvero accessibile per mezzo di una viabilità comune che si dirama dalla predetta pubblica via con un percorso rettilineo di circa 30/40 mt. o quanti effettivamente siano, fino a giungere appunto al fabbricato di maggior consistenza.

Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da



ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo.

Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggito con relative pertinenze, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata.

Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona.

Con particolare riferimento al bene staggito, si segnala che lo stesso risulta ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche.

Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali.

Per i servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia.

Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate.

Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, in relazione anche gli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque.

In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze.

Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione degli stessi, e senza tralasciare anche le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che non si prospettano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e

individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, nel suo complesso, si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "16".

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 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione agricola, in unico corpo, residuo dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale cui risultano far parte l'unità abitativa e relativo posto auto identificati come "Bene n. 1" nella presente perizia, ed alla quale il presente terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza, ovvero giardino pertinenziale, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione".

Per le sue effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 13.01.2025, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente.

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, in quanto attualmente accessibile nonché raggiungibile tramite una viabilità privata che si dirama dalla pubblica via Colmate del Cerro con un percorso rettilineo di circa 70 mt. o quanti effettivamente siano.

Percorso quest'ultimo che non risulta tuttavia a comune anche al terreno in argomento, ma comunque a comune alle varie unità abitative costituenti il fabbricato residenziale appena sopra menzionato, tra cui anche l'unità abitativa identificati come "Bene n. 1" nella presente perizia, a cui lo stesso terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza.

Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo.

Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata.

Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona.

Con particolare riferimento al bene staggito, si segnala che lo stesso risultano ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche.

Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali.

Per servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia.

Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate.

Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, causa anche gli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque.

In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze.

Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocarsi, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che purtroppo non conducono a favorevoli conclusioni in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli grafici e fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, si rimanda inoltre all'elaborato grafico schematico unito come allegato n. "2", ove lo stesso risulta indicativamente contornato con colorazione gialla, nonché alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "27".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1[^]-2[^]
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D _ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1[^]-2[^]

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** del distretto notarile di **** Omissis **** in data 20.11.2024.

Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà dei beni staggiti nel periodo temporale di interesse, quelli sinteticamente elencati:

-l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125 (trascritto a Pescia in data 26.04.2007 al n. 2564 del Registro Generale e n. 1386 del Registro Particolare);

-l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 29.04.2005 repertorio n. 20.847 raccolta n. 10.591 (trascritto a Pescia in data 16.05.2005 al n. 2642 del Registro Generale e n. 1391 del Registro Particolare);

-l'atto pubblico di trasformazione di società ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351 (trascritto a Pescia in data 13.01.2005 al n. 215 del Registro Generale e n. 116 del Registro Particolare);

-l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026 (trascritto a Pescia in data 16.05.2005 al n. 2425 del Registro Generale e n. 1505 del Registro Particolare).

In tal senso, avendo garantito con i sopra menzionati atti pubblici la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale pignoramento immobili, si segnala che

per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi e dati comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto ad individuare precedenti ancora atti pubblici traslativi, ovvero all'approfondimento degli stessi con individuazione di dati ed informazioni che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel contesto della presente perizia, tra cui anche al paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** del distretto notarile di **** Omissis **** in data 20.11.2024.

Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà del bene staggito nel periodo temporale di interesse, quelli sinteticamente elencati:

-l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125 (trascritto a Pescia in data 26.04.2007 al n. 2564 del Registro Generale e n. 1386 del Registro Particolare);

-l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 29.04.2005 repertorio n. 20.847 raccolta n. 10.591 (trascritto a Pescia in data 16.05.2005 al n. 2642 del Registro Generale e n. 1391 del Registro Particolare);

-l'atto pubblico di trasformazione di società ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351 (trascritto a Pescia in data 13.01.2005 al n. 215 del Registro Generale e n. 116 del Registro Particolare);

-l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026 (trascritto a Pescia in data 16.05.2005 al n. 2425 del Registro Generale e n. 1505 del Registro Particolare).

In tal senso, avendo garantito con i sopra menzionati atti pubblici la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale pignoramento immobili, si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi e dati comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto ad individuare precedenti ancora atti pubblici, anche traslativi, ovvero all'approfondimento degli stessi con individuazione di dati ed informazioni che a maggior chiarezza e

completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel contesto della presente perizia, tra cui anche al paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1[^]-2[^]**

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, risulta attualmente intestato per giusti titoli per i diritti di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

In tal senso, e per quanto occorrer possa si ritiene utile ai fini della trattazione dell'argomento di cui al presente paragrafo, ripercorrere nell'occasione brevemente i passaggi traslativi con i quali il soggetto esecutato ne è pervenuto appunto in piena ed esclusiva proprietà, segnalando che lo stesso si è reso acquirente in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, trascritto a Pescia in data 26.04.2007 al n. 2564 del Registro Generale e n. 1386 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Nell'atto il soggetto esecutato signora **** Omissis **** si è dichiarata nubile.

In effetti, secondo quanto rilevabile dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024, emerge che la stessa ha solo successivamente contratto matrimonio proprio con il signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, in data 05.08.2011.

In calce a tale certificazione emerge in prima istanza che i coniugi avevano scelto il regime della separazione dei beni, ed in secondo istanza emerge invece che con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 18.11.2022, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio dello stato civile al n. 60 parte II serie C, e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri, anno 2022 parte II serie C n. 63, i coniugi signori **** Omissis **** si sono poi separati.

Stante quanto accertabile poi dal Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato anch'esso

sempre dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024, emerge che entrambi i signori sopra menzionati risultano comunque abitare nel citato Comune, in via Colmate del Cerro n.c. 7/d, ovvero presso la porzione immobiliare di abitazione oggetto della presente Procedura.

Senza dilungarsi oltre si unisce alla presente come allegato n. "3" copia delle menzionate certificazioni, ovvero dell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, e del Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, entrambi rilasciati dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO, LOCALITÀ "VIONE"

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per giusti titoli per i diritti di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

In tal senso, e per quanto occorrer possa si ritiene utile ai fini della trattazione dell'argomento di cui al presente paragrafo, ripercorrere nell'occasione brevemente i passaggi traslativi con i quali il soggetto esecutato ne è pervenuto appunto in piena ed esclusiva proprietà, segnalando che lo stesso se ne è reso acquirente in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, trascritto a Pescia in data 26.04.2007 al n. 2564 del Registro Generale e n. 1386 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Nell'atto viene puntualizzato che a tale data il soggetto esecutato signora **** Omissis ****, si è dichiarata nubile.

In effetti, secondo quanto rilevabile dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024, emerge che la stessa ha contratto matrimonio proprio con il signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, in data 05.08.2011.

In calce a tale certificazione emerge in prima istanza che i coniugi avevano scelto il regime della separazione dei beni, ed in secondo istanza emerge invece che con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del comune di Ponte Buggianese (PT) in data 18.11.2022, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio dello stato civile al n. 60 parte II serie C, e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri, anno 2022 parte II serie C n. 63, i coniugi signori **** Omissis **** si sono separati.

Senza dilungarsi oltre si unisce alla presente come allegato n. "3" copia del menzionato certificato, ovvero dell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano primo e secondo "sottotetto"), con accesso contraddistinto dal n.c. 7/d della via Colmate del Cerro, corredata di posto auto coperto pertinenziale.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- a sud con proprietà signor **** Omissis **** (mappale n. 467 subalterno 13), a nord con proprietà signori **** Omissis **** (mappale n. 467 subalterno 11), ad ovest su distacco con area scoperta pertinenziale di proprietà signori **** Omissis **** (mappale n. 467 subalterno 9), ad est con parti e distacchi di natura comune, per quanto attiene la porzione abitativa;

- a nord con proprietà signori **** Omissis **** (mappale n. 467 subalterno 8), ad ovest con proprietà signori **** Omissis **** (mappale n. 467 subalterno 5), ad est con proprietà signori **** Omissis **** (mappale n. 467 subalterno 7), e a sud con spazio di manovra comune, per quanto attiene il posto auto coperto, il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ
"VIONE"**

Il terreno in argomento, accertata la sua consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva confinare a sud con proprietà società **** Omissis **** (mappale n. 420), a nord con area a comune alle unità abitative facenti parte del fabbricato residenziale identificato dal mappale n. 467, ad ovest con terreni rispettivamente di proprietà signori **** Omissis **** (mappale n. 474) e signora #Cristiani Michela**** Omissis **** (mappale n. 525).

Il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,80 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	1^
Soffitte praticabili	61,70 mq	75,00 mq	0,33	24,75 mq	2,15 m	2^ sottotetto
Balcone scoperto	14,05 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1^
Posto auto coperto	12,00 mq	12,50 mq	0,50	6,25 mq	3,07 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				105,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dalle normative di prassi adottate in ambito estimativo, volendo proporre al riguardo un'analisi quanto più possibile puntuale ed analitica del procedimento andato ad adottare sia per quanto attiene nello specifico la porzione immobiliare di abitazione, ma anche per quanto attiene le relative pertinenze scoperte di corredo attribuitegli.

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi in ambito estimativo per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, ed onde evitare equivoci, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "2".

Circostanza questa che deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo, come di prassi in ambito estimativo, procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e

corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto, ovvero con quelle superfici che ritroviamo appunto indicate per ogni singolo vano nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini proprio delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Volendo sintetizzare si riferisce pertanto di una leggera diversa impostazione concettuale adottata per il calcolo della superficie interna di una medesima porzione immobiliare e/o fabbricato, a seconda se finalizzata ai fini estimativi, oppure ai fini progettuali.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo già in precedenza menzionato, quale appunto mera base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Per quanto attiene poi l'altezza interna dichiarata nel quadro sinottico, e relativa nello specifico ai locali aventi destinazione di "soffitta" posti al piano secondo "sottotetto", si precisa che la stessa deve intendersi un'altezza "virtuale", ovvero desunta dalla media delle varie altezze interne dei citati locali, in quanto gli stessi presentano quale soffitto, il solaio a copertura dell'intero fabbricato di maggior consistenza che in tale specifica porzione risulta caratterizzata da una tipologia del tipo a "capanna".

Analoga circostanza si ripresenta anche per quanto attinente l'altezza riferita al posto auto coperto, anch'essa da intendersi desunta dalla media delle altezze interne, del porticato al di sotto del quale risulta ubicato, e quindi altezze misurate a partire dal piano di calpestio attualmente costituito da tozzetti autobloccanti fino all'intradosso della copertura costituita da una falda unica inclinata.

Sempre in relazione al posto auto coperto, ma in questo caso con specifico riferimento alla relativa superficie lorda (SEL), si vuole precisare che quella indicata nel quadro sinottico pari a circa mq. 12,50, è stata rilevata andando a prendere in considerazione la mezzeria delle pilastrature che lo dividono dagli ulteriori posti auto confinanti sia ad est che ad ovest, mentre sul lato sud, ovvero la parte costituente l'accesso, si è tenuto valido il

filo esterno di tali pilastrature.

Evidentemente, sul lato nord, il limite di riferimento risulta essere invece la facciata del fabbricato di maggior consistenza con cui risulta direttamente confinare.

Precisazione questa che vuole portare in evidenza il fatto che in loco, e quindi sulla base di quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, erano presenti, sui lati est ed ovest del posto auto in trattazione, e quindi a delimitazione con gli altri posti auto su tali lati, delle pannellature in lamiera che però, anche se di poco, non risultano essere state precisamente ancorate alla mezzeria delle pilastrature appena sopra menzionate, e quindi non installate in quella posizione che si ritiene debba ragionevolmente identificare il limite di proprietà, ovvero proprio la mezzeria delle pilastrature.

Quanto sopra evidentemente salvo diverse e più precise indicazioni che potranno emergere da dati ed informazioni non fornite e/o conosciute dallo scrivente, in merito proprio alla corretta indicazione di tali limiti di proprietà, e quindi anche della consistenza planimetrica del posto auto coperto in trattazione.

Le considerazioni appena sopra sono state esposte anche in considerazione del fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, ma che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

In linea generale si ritiene opportuno comunque segnalare che per le eventuali lievi variazioni di superfici rilevate e/o rilevabili che potranno scaturire rispetto a quelle indicate, si ritiene ragionevole rimandare alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque alle eventuali ed ulteriori normative di riferimento che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si segnala che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.

In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principalipari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – soffitte a piano secondo “sottotetto”pari al 40% (0,40)
- per la sup. balconi scopertipari al 25% (0,25)
- per il posto auto copertopari al 50% (0,50)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene il posto auto, si è ritenuto congruo attribuire allo stesso una percentuale pari al 50% della relativa sua superficie, in quanto comunque costituente una pertinenza dell'unità abitativa di indubbia importanza, proprio per il fatto non trascurabile che risulta appunto coperto e comunque pavimentato, anche se di fatto avente una consistenza relativamente piccola.

Per quanto attiene invece i locali posti al piano secondo “sottotetto”, urbanisticamente destinati a “soffitte”, si è ritenuto invece congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 40% della relativa loro superficie, in quanto ad esclusione di piccole residue porzioni, risultano comunque avere consistenze planimetriche consistenti, nonché altezze interne, misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso della copertura che si ricorda avere tipologia a “capanna”, che ne consentono una agevole fruizione ed utilizzo.

Tutti locali questi ultimi raggiungibili agevolmente mediante scala interna che si diparte dal sottostante piano primo, evidentemente disposti e disimpegnati tra loro secondo una valida impostazione progettuale, e oltretutto aventi finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione posti al piano sottostante.

Enunciate le specifiche e criticità sopra individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

In tal senso e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che per quanto riguarda le superfici individuate, si precisa che scaturiscono da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi dell'unità abitativa e delle relative pertinenze coperte e scoperte attribuitegli, e che risulta unito alla presente come allegato n. “2”, quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente, ovvero edificato a partire dall'anno 2003, si ritiene utile segnalare che in merito al sottosuolo ove risulta quest'ultimo, od anche al di sotto delle aree esterne pertinenziali allo stesso, non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di “bene comodamente divisibile in natura” della porzione immobiliare staggita.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine “non comodamente divisibili” si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni “comodamente divisibili” quei beni per

i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque accertata la consistenza e destinazione a livello urbanistico dei vari locali che compongono la porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1325,00 mq	1325,00 mq	1	1325,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1325,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1325,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno a destinazione agricola, in unico corpo, risulta avere una superficie catastale complessiva pari a mq. mq. 1.325, o quanti effettivamente siano quelli reali, con la precisazione che non è pertanto dato sapere all'attualità l'effettiva superficie reale che potrà invece risultare da una verifica e rilevazione dello stato dei luoghi anche mediante un dedicato rilievo topografico strumentale, che si rimanda quale onere dell'eventuale aggiudicatario.

Quanto sopra anche in relazione a quanto riferito al paragrafo "dati catastali" al quale si rimanda a maggior chiarimento.

Per maggiori informazioni in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", ove lo stesso risulta contornato con colorazione gialla, e quindi quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato.

Per giuste motivazioni è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuato, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già

richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che il terreno in questione residua dalla maggior consistenza di un lotto di terreno oggetto di intervento edilizio che ha visto la edificazione di un fabbricato residenziale con relative pertinenze coperte e scoperte, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione andati ad eseguire, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa ritenersi auspicabile e comunque conveniente ai fini della presente Procedura.

L'appezzamento di terreno in trattazione, che si segnala catastalmente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa 14 ed identificato dai mappali n. 468, n. 470 et n. 471, viene di fatto abbinato all'unità abitativa identificata dal "Bene n. 1" della presente perizia, in virtù di una disamina, analisi e valutazione dei vari atti e documenti che è stato possibile reperire, ed attinenti evidentemente, tra l'altro, proprio l'appezzamento di terreno in esame.

Da un combinato disposto della lettura di tali atti e documenti, è ricorsa la necessità di andare a ricercare una soluzione, o comunque un compromesso quanto più confacente alle esigenze e finalità sulle quali la presente Procedura è stata incardinata.

La scelta dell'abbinamento tra i due beni appena enunciati, è stata quindi pensata ed analizzata in prospettiva della programmata futura vendita giudiziaria degli stessi, e basata principalmente sulle perplessità nascenti in merito alle effettive possibilità di accesso all'appezzamento di terreno in argomento.

In effetti, come accennato anche al paragrafo "descrizione" il terreno in argomento risulta avere attualmente accesso sia carrabile che pedonale, e quindi raggiungibile, per mezzo unicamente di una viabilità privata che si dirama dalla pubblica via Colmate del Cerro con un percorso rettilineo di circa 70 mt. o quanti effettivamente siano.

Percorso quest'ultimo che non risulta tuttavia a comune anche al terreno in argomento, ma comunque a comune alle varie unità abitative costituenti il fabbricato residenziale appena sopra menzionato, tra cui anche proprio l'unità abitativa identificata come "Bene n. 1" nella presente perizia, a cui lo tesso terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza.

Ecco che discende da tale circostanza la scelta di proporre nella vendita giudiziaria, un unico lotto costituito quindi sia dall'unità abitativa menzionata che dal terreno in argomento, senza tralasciare il fatto che tale soluzione propende anche verso una migliore appetibilità dei beni stessi sul mercato immobiliare, ed andando a creare quindi anche una condizione evidentemente più favorevole per la sua eventuale vendita giudiziaria.

In tal senso è infatti indiscutibile, in un contesto da ritenersi comunque "condominiale" come quello ove è inserita l'unità abitativa menzionata, il fatto che un'area scoperta in uso e proprietà esclusiva da poter utilizzare e sfruttare a tutti gli effetti quale pertinenza, sia da ritenersi un aspetto del tutto positivo e vantaggioso.

Pertanto, tale concetto lo troviamo riproposto anche nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, unito in copia come allegato "4", con il quale l'attuale soggetto esecutato signora **** Omissis **** si è resa acquirente di "appartamento per civile abitazioneomissis..... corredato al piano terra daomissis..... e da pertinente giardino staccato a sud."

Contrariamente, procedendo in una vendita giudiziaria singola dell'appezzamento di terreno, oltre all'aggravante legata alle criticità e perplessità dovute alla sua accessibilità, si propone anche la questione legata ad un mercato immobiliare di terreni agricoli che all'attualità, ma come prevedibile anche nel medio termine, non si può ritenere del tutto proficuo e florido, in quanto viene sempre meno la volontà di procedere ad un acquisto di tali beni, soprattutto per le variate esigenze, necessità e priorità dei potenziali acquirenti.

Diversamente, se tali beni sono invece abbinati a fabbricati o comunque abitazioni andando a costituire loro pertinenze, e quindi, come il caso di specie, andando a garantire in qualche modo al terreno in trattazione una possibilità di accesso dalla menzionata viabilità privata potendo sfruttare i diritti di comproprietà attribuiti

all'unità abitativa a cui il bene in trattazione va appunto a costituire di fatto sua pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1[^]-2[^]**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2003 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 452 Categoria F1, Cons. 155
Dal 16/04/2003 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 450 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2630 Reddito dominicale € 21,73 Reddito agrario € 18,34
Dal 16/12/2004 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 452 Categoria F1, Cons. 155
Dal 16/12/2004 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 450 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2630 Reddito dominicale € 21,73 Reddito agrario € 18,34
Dal 27/12/2004 al 07/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 467 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 1340
Dal 07/02/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 467, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 340,86 Piano 1 [^] - 2 [^]
Dal 07/02/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 467, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,03 Piano T.
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 467, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 340,86 Piano 1 [^] - 2 [^]
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 467, Sub. 6 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,03 Piano T.
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 467, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 340,86 Piano 1 [^] - 2 [^]
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 467, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,03 Piano T.

Trattasi di una porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, e costituita da una unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", sviluppantesi essenzialmente, e nel suo complesso, su due livelli fuori terra, ovvero piano primo (o secondo fuori terra) e secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), con accesso per tramite di viabilità e parti comuni dal n.c. 7/d della pubblica via Colmate del Cerro.

Risulta presentarsi come corredata di un posto auto esterno coperto, ubicato a livello del piano terreno ed al di sotto di un porticato di più ampie dimensioni, anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dai mappali:

-n. 467 subalterno n. 12 con categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6, superficie catastale mq. 107 e Rendita Catastale Euro 340,86;

-n. 467 subalterno n. 6 con categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14 e Rendita Catastale Euro 26,03,

giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 14 dal mappale n. 467, con qualità ente urbano di mq. 1.340, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il bene staggito ed il relativo posto auto coperto pertinenziale, è stato oggetto di denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382) presentata per conto dell'allora società proprietaria **** Omissis ****, con la quale gli stessi beni hanno evidentemente assunto gli identificativi ancora oggi attribuitigli.

Variazione questa andata a presentare evidentemente in prospettiva della successiva vendita effettuata con atto pubblico ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 29.04.2005 repertorio n. 20.847 raccolta n. 10.596, che ritroviamo unito alla presente come allegato "5".

Entrando nello specifico, e come ci suggerisce peraltro la documentazione catastale messa a disposizione dello

scrivente dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, si rileva che la medesima variazione di accatastamento ha interessato evidentemente la denuncia al Catasto Fabbricati di tutte le unità immobiliari catastali facenti parte dell'intero fabbricato di maggior consistenza e delle relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune, il tutto andato a raffigurare ed individuare in uno specifico elaborato planimetrico, con quella consistenza e conformazione planimetrica così come risultante dalla denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) presentata in data 22.12.2004 ed acquisita al n. 133444 di protocollo Mod. 8, e successivamente approvata in data 27.12.2004.

Con quest'ultima denuncia di cambiamento è stato proceduto infatti alla soppressione al Catasto Terreni degli originari mappali individuati dai n. 450 et n. 452, rispettivamente di catastali mq. 2.630 et mq. 155, e quindi per complessivi mq. 2.785, per andare ad individuare quindi due distinti lotti, di cui uno costituito appunto dall'intero fabbricato di maggior consistenza e relative pertinenze coperte e scoperte, con attribuzione allo stesso di un nuovo identificativo mappale n. 467 di catastali mq. 1.340.

Valutato che il menzionato mappale n. 452 risultava altresì censito anche al Catasto Fabbricati con qualità area urbana di mq. 155, è stato presentato per lo stesso, in data 23.02.2005, una denuncia di variazione con causale "soppressione" acquisita al n. PT0022817 di protocollo.

L'ulteriore lotto della consistenza di mq. 1.445, residuo al Catasto Terreni, ha assunto invece il nuovo identificativo mappale n. 466, quest'ultimo a sua volta poi variato mediante soppressione con successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) presentata in data 11.03.2005 ed acquisita al n. 29017 di protocollo Mod. 8, e successivamente approvata in data 17.03.2005 con protocollo n. 29020, per andare a costituire quattro distinte porzioni identificate dai mappali n. 468 (ex n. 467/a) di mq. 1.153, n. 469 (ex n. 467/b) di mq. 120, n. 470 (ex n. 467/c) di mq. 120 ed infine n. 471 (ex n. 467/d) di mq. 52.

Volgendo lo sguardo ancora a ritroso nel tempo accertiamo quindi che gli originari mappali n. 450 et 452, rispettivamente di catastali mq. 2.630 et mq. 155, ovvero il cosiddetto "terreno edificabile in Ponte Buggianese, all'interno della via Colmate del Cerro (da cui ha accesso mediante stradella privata compresa nella vendita), di forma rettangolare e superficie catastale (compresa quella della stradella) di duemilasettecentottantacinque metri quadrati" andato ad acquistare dall'allora società **** Omissis **** con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026 (allegato n. "7"), risultano essere stati originati in virtù delle seguenti ulteriori variazioni catastali:

-denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) presentata in data 12.02.2003 ed acquisita al n. 17142 di protocollo Mod. 8, successivamente approvata in data 21.02.2003 con protocollo n. 384, per soppressione dell'originario mappale n. 425 di mq. 5.079 (per quanto attiene il mappale n. 450 (ex n. 425/a));

-denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) presentata in data 04.03.2003 ed acquisita al n. 17154 di protocollo Mod. 8, successivamente approvata in con protocollo n. 445, per variazione nella consistenza dell'originario mappale n. 229 di mq. 1.168 (per quanto attiene il mappale n. 452 (ex n. 229/b));

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "8" comprendente le planimetrie rappresentative della porzione immobiliare in questione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2003 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 450 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2630

		Reddito dominicale € 21,73 Reddito agrario € 18,34
Dal 16/12/2004 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 450 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2630 Reddito dominicale € 21,73 Reddito agrario € 18,34
Dal 27/12/2004 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 466 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1445 Reddito dominicale € 11,94 Reddito agrario € 10,07
Dal 17/03/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 52 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,36
Dal 17/03/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,84
Dal 17/03/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 468 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1153 Reddito dominicale € 9,53 Reddito agrario € 8,04
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 52 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,36
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,84
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 468 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1153 Reddito dominicale € 9,53 Reddito agrario € 8,04
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.1

		Superficie (ha are ca) 52 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,36
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,84
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 468 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1153 Reddito dominicale € 9,53 Reddito agrario € 8,04

Trattasi di un appezzamento di terreno, in unico corpo, posto in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dai mappali:

-n. 468, qualità seminativo arborato, classe 1[^], superficie catastale mq. 1.153 e Redditi Domenicale € 9,53 ed Agrario € 8,04;

-n. 470, qualità seminativo arborato, classe 1[^], superficie catastale mq. 120 e Redditi Domenicale € 0,99 ed Agrario € 0,84;

-n. 471, qualità seminativo arborato, classe 1[^], superficie catastale mq. 52 e Redditi Domenicale € 0,43 ed Agrario € 0,36,

e quindi con quella consistenza derivante dalla denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) presentata in data 11.03.2005 ed acquisita al n. 29017 di protocollo Mod. 8, e successivamente approvata in data 17.03.2005 con protocollo n. 29020, per soppressione dell'originario mappale n. 466 della consistenza complessiva di mq. 1445, per andare a costituire, tra le altre, le porzioni di terreno identificate proprio dai mappali n. 468 (ex n. 467/a) di mq. 1.153, n. 470 (ex n. 467/c) di mq. 120 ed infine n. 471 (ex n. 467/d) di mq. 52.

Precedentemente, il mappale n. 466, era stato a sua volta originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) presentata in data 22.12.2004 ed acquisita al n. 133444 di protocollo Mod. 8, e successivamente approvata in data 27.12.2004.

Con quest'ultima denuncia di cambiamento è stato proceduto infatti alla soppressione al Catasto Terreni dell'originario mappale individuato dal n. 450, di catastali mq. 2.630, per andare ad individuare quindi due distinti lotti, di cui uno costituito appunto dall'area di maggior consistenza dalla quale hanno avuto origine la consistenza del terreno in argomento, ovvero il citato mappale n. 466.

Volgendo lo sguardo ancora a ritroso nel tempo accertiamo quindi l'originario mappale n. 450 di catastali mq. 2.630, risulta essere stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) presentata in data 12.02.2003 ed acquisita al n. 17142 di protocollo Mod. 8, successivamente approvata in data 21.02.2003 con protocollo n. 384, per soppressione dell'originario mappale n. 425 di mq. 5.079.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "8" comprendente, tra l'altro, le visure storiche per immobile del terreno in argomento ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	467	12		A2	3	6	107 mq	340,86 €	1^ e 2^	
	14	467	6		C6	2	14	14 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato nella data del 07.01.2025 presso la porzione immobiliare di che trattasi e relative pertinenze sia coperte che scoperte, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382), con quanto effettivamente rilevabile in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale del bene staggito e relative pertinenze che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dai mappali n. 467 subalterno n. 6 (per quanto riguarda il posto auto coperto) e subalterno 12 (per quanto riguarda l'unità abitativa), è utile segnalare che le stesse trovano perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto eseguito signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** per i diritti di piena ed esclusiva proprietà lei spettanti.

Prima di andare ad analizzare le varie incongruenze tra lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione catastale agli atti, si ritiene utile segnalare fin da subito che sulla base dell'analisi delle visure storiche afferenti evidentemente il bene staggito e relative pertinenze, correlate alla cronistoria e tipologia dei vari atti traslativi descritti ed analizzati al paragrafo "provenienze ventennali", emerge che in conseguenza dell'atto pubblico di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351, ed unito in copia come allegato n. "6", non risulta aver fatto seguito la relativa voltura castale con variazione quindi dell'intestazione da società **** Omissis **** a società **** Omissis ****, ovvero non risulta essere mai stata aggiornata da parte dell'allora Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pistoia la eventuale voltura catastale.

Tale circostanza valutato che alcune variazioni catastali, tra cui annoveriamo anche la denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica

n. PT0014382), con la quale sono stati appunto denunciati al Catasto Fabbricati, tra gli altri, i beni di interesse, risultano essere state sottoscritte, o comunque presentate a nome proprio della società **** Omissis ****.

Variazione di denominazione della società che non trova quindi riscontro nella cronologia dei vari passaggi di intestazione così come rilevabili dalle visure storiche dei beni in trattazione, il tutto fermo restando quanto già segnalato in precedenza, ovvero il fatto che comunque si rileva all'attualità la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato signora **** Omissis ****.

Fatta tale doverosa precisazione, ed andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nelle planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi, emerge in particolare che la mancata corrispondenza trova sostanzialmente i suoi fondamenti, ed in linea generale, in lievi variazioni interne e variazione dell'uso di alcuni locali.

Entrando nello specifico, e quindi iniziando con l'analizzare l'unità abitativa posta ai piani primo e secondo "sottotetto", si rileva che la "cucina", ovvero l'angolo cottura così come identificato a livello edilizio, non risulta ubicata nell'ambito dell'ampio soggiorno di ingresso al piano primo, ma bensì risulta essere stata realizzata nel locale in estremità nord ovest, in luogo della camera.

Al medesimo piano si rileva inoltre un diverso posizionamento nell'ambito della relativa parete, della porta di ingresso al locale bagno (ovvero doccia w.c.), nonché la mancata indicazione del piccolo ripostiglio sottoscala, quest'ultimo se pur di ridotte dimensioni, comunque ispezionabile ed accessibile dalla cameretta in estremità sud ovest dell'unità abitativa.

Al sovrastante piano secondo "sottotetto" si accerta un diverso utilizzo della maggior parte dei vari locali, non propriamente destinati quindi a "soffitte", ma bensì utilizzati di fatto alla stregua di vani abitativi quali bagno, camera e studio.

Per tale aspetto si rimanda a quanto analizzato al paragrafo "regolarità edilizia".

Ulteriore incongruenza rilevabile a tale piano è la mancata raffigurazione del piccolo lucernario presente nell'ambito della falda del tetto a copertura del disimpegno.

Passando ora ad analizzare la planimetria catastale rappresentativa del posto auto coperto, emerge per la stessa una diversa indicazione delle altezze rispetto appunto a quanto rilevabile allo stato dei luoghi.

Soffermandosi su tale unità immobiliare catastale si vuole ulteriormente riferire del fatto che secondo quanto rilevabile dalla documentazione agli atti, emerge che tale posto auto risulta essere stato individuato come avente una consistenza di mq. 14, laddove, secondo quanto anche puntualizzato al paragrafo "consistenza", se ne rileverebbe in loco una leggera minore superficie lorda.

Quanto sopra evidentemente salvo diverse e più precise indicazioni che potranno emergere da dati ed informazioni non fornite e/o conosciute dallo scrivente, in merito proprio alla corretta indicazione della superficie catastale di tale posto auto coperto, e quindi sugli effettivi limiti di proprietà rispetto agli ulteriori posti auto sui lati est ed ovest.

Una ulteriore incongruenza che è stato possibile rilevare, questa volta di natura grafica, è la mancata raffigurazione sulla mappa catastale wegis del porticato a copertura, tra gli altri, anche del posto auto in trattazione.

In ultimo, e per opportuna informazione, si ritiene utile in questa sede evidenziare un ulteriore aspetto che comunque possiamo annoverare tra le incongruenze tra la documentazione catastale e lo stato effettivo dei luoghi, anche se non strettamente pertinente alle porzioni immobiliari in trattazione.

In tal senso ci si vuole riferire all'attuale conformazione dell'intera particella catastale che ricomprende nel suo complesso l'intero fabbricato di maggior consistenza di cui le porzioni di interesse risultano far parte, compreso quindi anche le relative aree scoperte pertinenziali anche a comune, così come attualmente rilevabile sulla mappa catastale wegis.

Particella catastale che si ricorda essere identificata dal mappale n. 467, ed il cui lato sud, ovvero il lato opposto alla pubblica via Colmate del Cerro, risulta individuato sulla mappa catastale con una delimitazione grafica che non trova riscontro con quanto invece andato a raffigurare nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382), e quindi anche con quanto accertabile secondo le delimitazioni materialmente rilevabili in loco. Sostanzialmente quindi non vi è corrispondenza grafica tra quanto indicato al Catasto Terreni sulla menzionata

mappa e quanto invece riportato sempre a livello grafico nei documenti raffiguranti il medesimo bene, ma al Casto Fabbricati.

Volendo approfondire la questione si riferire che tale circostanza possa plausibilmente scaturire da una non corretta restituzione grafica andata a fare sull'attuale mappa catastale dei vari atti di aggiornamento presentati nel corso degli anni, e questi ultimi già menzionati al paragrafo "dati catastali" a cui si rimanda per maggiore chiarezza.

Stante ciò risulta necessario quindi procedere con una richiesta di correzione grafica della mappa catastale al fine di andare ad individuare la corretta consistenza e conformazione planimetrica, tra le altre, proprio anche della particella di interesse (mappale n. 467), e quindi andando a conformarsi a quanto graficamente risulta anche dai vari atti di aggiornamento con i quali è stata effettivamente originata la medesima particella.

In caso contrario, ovvero nell'ipotesi in cui tale incongruenza sia attribuibile invece ad altre ed ulteriori problematiche non solo di natura grafica, e quindi al momento non conosciute o non individuabili, non si esclude la necessità di dover procedere anche alla redazione di atti di aggiornamento catastali od anche a correlati atti pubblici correttivi e/o ricognitivi al fine di regolarizzare la situazione.

Per maggiore chiarezza di quanto appena sopra segnalato, si ritiene utile rimandare all'elaborazione grafica proposta in tal senso nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "2".

Tutto quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle differenze riscontrate allo stato dei luoghi, rimandando ad una più esaustiva e risoluta individuazione delle stesse nella formalizzazione delle nuove planimetrie catastali che potranno essere presentate, e quindi anche in conseguenza alla effettiva consistenza che potrà scaturire in virtù delle eventuali regolarizzazioni che potranno essere fatte a livello edilizio.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

A maggior chiarezza grafica di quanto sopra evidenziato si ritiene rimandare anche alla correlata visione tra le planimetrie catastali attualmente agli atti, già unita in copia come allegato n. "8", e l'elaborato grafico in scala 1:100 schematico ed indicativo, unito invece alla presente come allegato n. "2", quest'ultimo raffigurante lo stato effettivo dei luoghi così come è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	468				Seminativ o arborato	1	1153 mq	9,53 €	8,04 €	
14	470				Seminativ o arborato	1	120 mq	0,99 €	0,84 €	
14	471				Seminativ o arborato	1	52 mq	0,43 €	0,36 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13.01.2025, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero un appezzamento di terreno agricolo, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi, riferendo di una disomogeneità tra la conformazione planimetrica rilevabile in loco con quanto invece raffigurato all'attualità sulla mappa catastale wegis.

Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale del bene staggito, è utile segnalare che lo stesso trova invece perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** per i diritti di piena ed esclusiva proprietà lei spettanti.

Prima di andare ad analizzare le varie incongruenze tra lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione catastale agli atti, si ritiene utile segnalare fin da subito che sulla base dell'analisi delle visure storiche afferenti evidentemente il bene staggito, correlate alla cronistoria e tipologia dei vari atti traslativi descritti ed analizzati al paragrafo "provenienze ventennali", emerge che in conseguenza dell'atto pubblico di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351, ed unito in copia come allegato n. "6", non risulta aver fatto seguito la relativa voltura castale con variazione quindi dell'intestazione dell'allora proprietà da società **** Omissis **** a società **** Omissis ****, ovvero non risulta essere mai stata aggiornata da parte dell'allora Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pistoia la eventuale voltura catastale.

Variazione di denominazione della società che non trova quindi riscontro nella cronologia dei vari passaggi di intestazione così come rilevabili dalle visure storiche del bene in trattazione, il tutto fermo restando quanto già segnalato in precedenza, ovvero il fatto che comunque si rileva all'attualità la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato signora **** Omissis ****.

Riallacciandosi ora a quanto enunciato in capo al presente paragrafo, si ritiene utile evidenziare che l'attuale conformazione delle particelle catastali costituenti nel suo insieme l'intero terreno agricolo in argomento, così come attualmente rilevabile sulla mappa catastale wegis, non trova corrispondenza con quanto invece accertabile in loco.

Volendo approfondire la questione si riferire che tale circostanza possa plausibilmente scaturire da una non corretta restituzione grafica andata a fare sull'attuale mappa catastale dei vari atti di aggiornamento presentati nel corso degli anni, e questi ultimi già menzionati al paragrafo "dati catastali" a cui si rimanda per maggiore chiarezza.

Stante ciò risulta necessario quindi procedere con una richiesta di correzione grafica della mappa catastale al fine di andare ad individuare la corretta consistenza e conformazione planimetrica, tra le altre, proprio anche delle particelle di interesse (mappali n. 468, n. 470 et n. 471).

In caso contrario, ovvero nell'ipotesi in cui tale incongruenza sia attribuibile invece ad altre ed ulteriori problematiche non solo di natura grafica, e quindi al momento non conosciute o non individuabili, non si esclude la necessità di dover procedere anche alla redazione di atti di aggiornamento catastali od anche a correlati atti pubblici correttivi e/o ricognitivi al fine di regolarizzare la situazione.

Per maggiore chiarezza di quanto appena sopra segnalato, si ritiene utile rimandare all'elaborazione grafica proposta in tal senso nell'elaborato schematico unito come allegato n. "2", ove si precisa che il bene in argomento risulta indicativamente contornato con colorazione gialla.

Quanto appena riferito, senza tenere conto delle problematiche di natura edilizia che comunque interessano il terreno in argomento, queste ultime meglio esplicitate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", anticipando in

tal senso che nell'ambito dello stesso risultano presenti manufatti ed opere realizzate in assenza di titoli abilitativi edilizi, e pertanto da ritenersi irregolari.

Conseguentemente non si esclude anche la necessità di dover procedere con aggiornamenti catastali in conseguenza di quanto potrà essere regolarizzato a livello edilizio, ovvero a seconda di quello che sarà nella volontà dell'eventuale aggiudicatario andare a regolarizzare.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale agli atti non risulta conforme allo stato di fatto.

A maggior chiarezza grafica di quanto sopra evidenziato si ritiene rimandare anche alla correlata visione tra l'attuale mappa catastale wegis agli atti, già unita in copia come allegato n. "8", e l'elaborazione grafica appositamente effettuata nel sopra citato elaborato schematico e di indicativo in scala 1:100, quest'ultimo raffigurante tra l'altro lo stato effettivo dei luoghi così come è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D _ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1[^]-2[^]

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 05.12.2024 e in data 07.12.2024 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data congiunta per la effettuazione del sopralluogo presso il bene staggito e relative pertinenze.

Con PEC in data 05.12.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel giorno 07.01.2025 con ritrovo alle ore 11:00 presso i beni in trattazione.

Sempre in data 05.12.2024 lo scrivente ha quindi risposto confermando data ed orario.

Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto in data 05.12.2024 all'invio a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata al soggetto esecutato signora **** Omissis ****, con la quale è stato comunicato che per il giorno 07.01.2024 ore 11:00 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Ponte Buggianese, via Colmate del Cerro n.c. 7/d, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "9" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 07.01.2025 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso le porzioni immobiliari ubicate in Comune di Ponte Buggianese, via Colmate del Cerro n.c. 7/d ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato, grazie alla presenza della signora **** Omissis ****, la quale ha garantito l'accesso alle stesse e loro pertinenze coperte e scoperte.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo un verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica dei beni nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni dei medesimi.

In tal senso, constatato che in tale data non è stato possibile concludere le rilevazioni di interesse, in particolare per quanto riguarda le parti esterne e relative pertinenze, causa non favorevoli condizioni atmosferiche, si è reso necessario un ulteriore sopralluogo effettuato in data 13.01.2025.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Ponte Buggianese, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In data 05.12.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale soggetto esecutato signora **** Omissis ****.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 06.12.2024 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 86019.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 13.12.2024, recante il n. 88271 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che non risultavano registrati atti di locazione/comodato al nominativo richiesto.

Unite alla presente come allegato n. "10" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In particolare, in data 06.12.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 10.12.2024 ore 8:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

Sempre in data 06.12.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Ponte Buggianese - Servizi Tecnici, una richiesta al fine di individuare e successivamente prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per i beni staggiti.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. del citato Comune in data 09.12.2024, è stato comunicato che la richiesta avanzata era da ritenersi irricevibile, in quanto tale richiesta, a far data dal 01.12.2024 doveva essere presentata tramite l'apposito portale SUE presente sul sito internet del Comune.

Conseguentemente, solo in data 11.12.2024, causa il malfunzionamento del portale SUE, è stato possibile inviare la richiesta di accesso alle pratiche edilizie acquisita al n. 15584 di protocollo (Procedimento n. 95/2004 _ Codice 600034), peraltro poi integrata il giorno seguente 12.12.2024.

Successivamente, personale addetto del citato Comune, ha provveduto a contattare telefonicamente lo scrivente al fine di fissare la data dell'appuntamento per la visione della documentazione reperita.

Appuntamento che è stato quindi concordato per il giorno 19.12.2024 ore 15:00 presso la sede del Comune di ponte Buggianese.

Unite alla presente come allegato n. "12" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC, nonché ricevute di presentazione, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

Ancora in data 06.12.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Ponte Buggianese - Servizi Tecnici, la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. del citato Comune in data 09.12.2024, è stato comunicato che la richiesta avanzata era da ritenersi irricevibile, in quanto tale richiesta, a far data dal 01.12.2024 doveva essere presentata tramite l'apposito portale SUE presente sul sito internet del Comune.

Conseguentemente, solo in data 11.12.2024, causa il malfunzionamento del portale SUE, è stato possibile inviare la richiesta acquisita al n. 15484 di protocollo (Procedimento n. 75/2004 _ Codice 600034), peraltro poi integrata il giorno seguente 12.12.2024.

Successivamente, con comunicazione a mezzo PEC in data 02.01.2025 il citato comune ha provveduto a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica richiesto.

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC, nonché ricevute di presentazione, unitamente a copia del certificato di destinazione urbanistica richiesto.

Concludendo si segnala pertanto che sempre in data 30.12.2024 è stata inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per il bene staggito.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 31.12.2024 è stato comunicato l'esito negativo della ricerca effettuata, e pertanto con l'indicazione che non è stata rintracciata alcuna pratica strutturale di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice Istruttore nell'incarico del 29.11.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 01/02/2025 sia al soggetto esecutato signora **** Omissis **** che al legale di parte creditrice a mezzo PEC, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.04.2025, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "15" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Al presente paragrafo, si ritiene di rimandare integralmente a quanto già enunciato al medesimo paragrafo del "Bene n. 1" della presente perizia, in quanto di fatto invariato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D _ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene in argomento

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene in argomento

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D _ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare di abitazione e relative pertinenze, ovvero nella data del 07.01.2025, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni, al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato di maggior consistenza in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni o particolari sentori di umidità, se non quelli riconducibili ad una mera non corretta aerazione dei vari locali da parte dell'attuale utilizzatore.

Stante ciò è opportuno comunque rilevare che sono stati riscontrati dei danneggiamenti delle persiane esterne in legno, con particolare riferimento a quelle di corredo delle varie aperture (finestre e porta - finestra) ubicate al piano primo, nonché un marcato sfogliamento della vernice del paramento interno del parapetto a delimitazione del balcone posto in estremità ovest dell'unità abitativa.

Per quanto attiene inoltre il posto auto coperto, si ritiene plausibile riferire anche per lo stesso di uno stato di manutenzione e conservazione normale, anche in considerazione alla sua destinazione e quindi dell'utilizzo che ne viene fatto.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, con la puntualizzazione però che il generatore di calore (caldaia murale) a servizio dell'unità abitativa, allo stato dei luoghi, e quindi così come riferito dall'attuale soggetto esecutato, non risulta più funzionante.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 07.01.2024, e quindi da non ritenersi esaustivo di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositivo di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.

In tal senso è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, rimandando comunque per le loro caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità unite alla certificazione di abitabilità datata 05.06.2006, depositata al Comune di Ponte Buggianese in data 20.06.2006 ed acquisita al n. 6863 di protocollo.

Informazioni e chiarimenti in merito a quest'ultima certificazione per le quali si rimanda al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Per quanto sopra ed a maggior chiarimento della localizzazione degli elementi individuati anche di tipo impiantistico, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "16".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno

essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Secondo quanto accertabile in sede di sopralluogo che si ricorda effettuato in data 13.01.2025, si rileva per il terreno in argomento, uno stato di manutenzione comunque carente.

Condizione questa che non risulta unicamente conseguente al periodo invernale in essere, ma da attribuirsi ragionevolmente a mancate opere di manutenzione che si protraggono ormai da diverso tempo.

Per quanto sopra ed a maggior chiarimento, si rimanda alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "27".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^a-2^a

L'unità immobiliare di abitazione con relativo posto auto coperto risultano avere diritto pro - quota sulle parti comuni del fabbricato di maggior consistenza di cui risultano far parte come per legge, consuetudine e destinazione, e così come anche specificate sia nella documentazione catastale agli atti nonché nel contesto dei vari atti traslativi menzionati al paragrafo "provenienze ventennali", tra cui l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, unito in copia come allegato n. "4", sulle seguenti porzioni:

-viabilità di accesso dalla via Colmate del Cerro identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dal mappale n. 467 sub. 1, quale bene comune non censibile, tra l'altro, sia all'unità abitativa (mapp. n. 467 sub. 12) che al posto auto coperto (mapp. n. 467 sub. 6) in argomento;

-piccola corte esterna, rampe di scale esterne che dal piano terreno conducono fino a livello del piano primo, ballatoio a piano primo, identificato il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dal mappale n. 467 sub. 2, quale bene comune non censibile, tra l'altro, all'unità abitativa in argomento (mapp. n. 467 sub. 12);

-piazzale e spazio di manovra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dal mappale n. 467 sub. 3, quale bene comune non censibile, tra l'altro, al posto auto coperto in argomento (mapp. n. 467 sub. 6),

e comunque così come meglio individuate nell'elaborato planimetrico catastale unito alla denuncia di

accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382), che trovasi unito, tra altri documenti, come allegato n. "8".

Volendo disquisire in merito a tali porzioni comuni si rileva che le stesse non risultano ragionevolmente descritte in modo del tutto appropriato nel sopra menzionato atto pubblico ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007, non per quanto attiene la identificazione catastale, ma invece per quanto attiene alla loro corretta attribuzione rispetto alle varie unità immobiliari a cui risultano comuni.

In sostanza, riprendendo quanto testualmente riportato in detto atto pubblico si evince che "la strada di accesso da via Colmate del Cerro e la corte sul lato sud per l'accesso ai posti auto, censiti nel foglio di mappa 14 particella 467 sub. 1 e sub 3 (comuni alle sei unità immobiliari che compongono il fabbricato)".

Tale asserzione può ritenersi solo in parte corretta, in virtù del fatto che la porzione comune identificata dal mappale n. 467 sub. 1, secondo le risultanze catastali agli atti, risulta comune sia alle unità abitative che ai posti auto coperti ed aree urbane scoperte, e quindi per complessive 13 unità immobiliari catastali, mentre l'ulteriore porzione comune identificata invece dal mappale n. 467 sub. 3, sempre secondo le risultanze catastali agli atti, risulta comune ai soli posti auto coperti ed aree urbane scoperte, e quindi per complessive 7 unità immobiliari catastali.

Puntualizzazione questa volta unicamente al fine di correttamente correlare l'attuale situazione catastale agli atti con lo stato effettivo dei luoghi, e quindi al fine di contribuire ad una più chiara ed esaustiva indicazione delle parti e/o partizioni comuni alla porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze.

Ulteriore puntualizzazione che si ritiene opportuno fare in questa sede, e che non trova evidentemente riscontro nei dati e documenti catastali, riguarda il fatto che la menzionata strada privata di accesso, oltre che essere interamente pavimentata in tozzetti autobloccanti, risulta anche interamente delimitata sui lati ovest ed est con muretti realizzati in blocchi di cemento vibro compressi e/o similari.

Questo per dire che proprio nell'ambito di tali muretti, ed in prossimità dell'innesto con la pubblica via Colmate del Cerro a nord, risultano allocati i contatori delle utenze acqua, luce e gas, a servizio, tra le altre, proprio anche all'unità abitativa in trattazione.

Volendo concludere, per quanto occorre possa, e come anche ricordato tra l'altro anche nell'ambito dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 appena sopra menzionato, si precisa che proprio porzione della strada privata di accesso (o quanto effettivamente sia), che si ricorda identificata nella sua intera consistenza dal mappale n. 467 sub. 1, risulta gravata da servitù di passaggio a piedi e con mezzi (costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c.).

Per quanto sopra si rimanda a quanto più nel dettaglio analizzato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", anche in relazione all'effettivo tratto interessato da tale servitù così come risultante andando a correlare i documenti catastali pregressi con quanto stabilito nei vari atti traslativi.

Valutato tutto quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza sui lati nord e sud con altre porzioni immobiliari di altra proprietà, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.

A maggior chiarimento di quanto sopra, e quindi per quanto utile possa tornare per una corretta individuazione delle parti e/o partizioni comuni, si rimanda quindi a quanto graficamente individuato sia nell'elaborato planimetrico catastale unito, tra altri documenti, come allegato n. "8", nonché all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100, quest'ultimo unito invece come allegato n. "2".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1[^]-2[^]

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, è stato possibile accertare l'esistenza di una specifica servitù che nel prosieguo viene analizzata e descritta, salvo la presenza di eventuali ed ulteriori servitù e/o convenzioni e/o scritture private o altra documentazione ancora comunque con valenza legale, ma non trascritta, che interessa e/o comunque ha interessato il bene staggito e relative pertinenze.

Stante ciò si reputa utile informare quindi su una specifica servitù che emerge andando ad analizzare il contenuto dei vari atti traslativi che hanno interessato nel corso degli anni, e quindi fin dalla loro originaria consistenza e composizione, i beni che oggi risultano ricomprendere l'intero fabbricato di abitazione di maggior consistenza e relative pertinenze di cui le porzioni immobiliari di che trattasi sono parte.

Servitù che possiamo quindi ritenere non gravare direttamente sui beni staggiti, ma bensì su aree e/o parti comuni comunque funzionali agli stessi.

In tal senso si rileva che già nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, unito in copia come allegato n. "4", viene testualmente precisato che "a carico della citata strada privata sussiste servitù di passaggio a piedi e con mezzi (costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c.) per l'accesso da via Colmate del Cerro...omissis....".

E' evidente che la citata "strada privata" va ad identificare la viabilità privata comune, tra le altre, anche alle porzioni immobiliari in trattazione, attualmente identificata dal mappale n. 467 subalterno 1, che dalla pubblica via Colmate del Cerro conduce fino al fabbricato di maggior consistenza appena sopra menzionato, sulla quale grava quindi una servitù di passaggio a favore di limitrofi terreni e fabbricati, questi ultimi evidentemente non oggetto del presente Procedimento.

In tal senso niente da rilevare, se non il fatto che da tale descrizione non rileviamo alcuna indicazione in merito alla effettiva porzione di strada privata gravata da servitù.

Al fine di chiarire tale aspetto, appurato che secondo l'attuale identificazione e consistenza catastale la strada privata risulta estendersi a partire dall'innesto con la pubblica via Colmate del Cerro a nord, per poi proseguire verso sud, e quindi per uno sviluppo complessivo quantificabile in circa mt. 70 o quanti effettivamente siano, si è ritenuto opportuno andare ad analizzare il contenuto dei vari atti traslativi pregressi, correlati ai vari atti di aggiornamento catastali intercorsi.

In tal senso è necessario risalire cronologicamente all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026, unito in copia come allegato n. "7", con il quale viene puntualizzato che "a carico della striscia di terreno destinata a stradella di accesso da via Colmate del Cerro (particella 452 del foglio 14) vi è servitù di passaggio sia a piedi che con mezzi (ai sensi dell'art. 1062 c.c.) per l'accesso al confinante terrenoomissis.....)".

Come puntualizzato al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali" emerge che il citato mappale n. 452 risulta essere stata poi oggetto di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) presentata in data 22.12.2004 ed acquisita al n. 133444 di protocollo Mod. 8, e successivamente approvata in data 27.12.2004.

Denuncia quest'ultima che ha quindi visto la soppressione di tale mappale n. 452 al fine di essere inglobato nella maggior consistenza del nuovo lotto catastale andato ad identificare con il mappale n. 467, ovvero il lotto sul quale risulta insistere quindi il fabbricato di maggior consistenza e relative pertinenze scoperte, tra cui proprio la sopra menzionata strada privata di accesso, peraltro comune anche alle porzioni immobiliari in trattazione.

Sulla base di quanto esposto, e quindi sulla scorta dell'analisi dei documenti catastali e degli atti traslativi intercorsi, si può ragionevolmente riferire che la servitù in questione non vada a gravare sull'intera strada privata di accesso comune, ma bensì solo su porzione della stessa, ovvero sulla porzione originariamente identificata dal mappale n. 452 della superficie catastale di mq. 155.

In aiuto a quanto sopra si ritiene utile rimandare anche a quanto riportato al paragrafo "cronistoria dati catastali" in merito ai vari atti di aggiornamento che hanno interessato anche l'appena sopra menzionato mappale.

Ulteriore puntualizzazione che si ritiene opportuno fare in questa sede, riguarda il fatto che la menzionata strada privata di accesso, oltre che essere interamente pavimentata in tozzetti autobloccanti, risulta anche interamente delimitata sui lati ovest ed est con muretti realizzati in blocchi di cemento vibro compressi e/o simili.

Questo per dire che proprio nell'ambito di tali muretti, ed in prossimità dell'innesto con la pubblica via colmate del Cerro a nord, risultano presenti manufatti all'interno del quale sono evidentemente allocati i contatori delle utenze acqua, luce e gas, a servizio, tra le altre, proprio anche all'unità abitativa in trattazione.

Da quanto potuto accertare a livello visivo, ed in relazione quindi alle utenze gas, si contano in loco sette sportelli, laddove le unità abitative facenti parte del fabbricato di maggior consistenza risultano invece sei.

Non è dato sapere se l'ulteriore alloggiamento che peraltro in sede di sopralluogo è risultato vuoto, e quindi privo di contatore al suo interno, sia a servizio sempre del medesimo fabbricato di maggior consistenza di cui risultano far parte anche i beni staggit, ovvero se risulta predisposto per essere a servizio di altra porzione immobiliare o fabbricato limitrofo.

Analoga circostanza ricorre anche per quanto attiene i contatori luce ed acqua, che sulla base di quanto riscontrabile in loco risulterebbero essere sette, a fronte appunto delle sei unità abitative.

Precisazione questa volta unicamente a portare a conoscenza di tale situazione, in modo da renderne edotto anche l'eventuale aggiudicatario che potrà all'occorrenza procedere con le verifiche ed accertamenti del caso.

Oltretutto si accerta, in prossimità del tratto di recinzione posto a delimitazione della menzionata strada privata di accesso, ovvero nell'ambito della stessa, la presenza di almeno un palo ENEL.

In tal senso non sono però stati rilevati dedicati atti di costituzione di servitù, ovvero non sono stati rilevati tra la documentazione esaminata e messa a disposizione dello scrivente, e quindi salvo eventuali atti stipulati in epoca remota o comunque scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

In ultimo si ritiene indispensabile riferire che l'originario terreno di maggior consistenza sul quale all'attualità si erige, tra gli altri, anche il fabbricato di maggior consistenza di cui risultano far parte i beni staggit, risulta assoggettato ad un canone livellario a favore della Prefettura di Firenze, così come già menzionato nell'atto pubblico di cessione di diritti e divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 03.04.1964 repertorio n. 11.857 fascicolo n. 4.721, registrato a Pescia in data 18.04.1964 al n. 1808 vol. 192, ivi trascritto in data 24.04.1964 al n. 985 del Registro Particolare, e che a maggior chiarimento viene unito in copia come allegato n. "17".

Tale canone livellario viene peraltro poi indicato e ribadito anche nei vari atti traslativi che hanno interessato i beni in trattazione, ma per il quale ad oggi però non vi è evidenza alcuna di una sua affrancazione, ovvero cancellazione.

In tal senso è utile riproporre quanto puntualizzato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026, che trovasi unito in copia come allegato n. "7", con il quale l'allora parte venditrice, signori **** Omissis ****, hanno sollevato l'allora parte acquirente **** Omissis **** da tale onere andando a precisare testualmente che "il canone livellario in favore della Prefettura di Firenze che il loro dante causa **** Omissis **** si era accollato pro quota, non risulta essere mai stato richiesto né corrisposto, obbligandosi comunque a sopportarne tutti gli eventuali oneri o spese per l'eventuale affrancazione".

Tale circostanza è stata quindi poi sistematicamente riproposta nei vari atti traslativi che hanno interessato appunto i beni staggit, fino ad arrivare in ultimo all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125 unito in copia come allegato n. "4", e

con il quale proprio l'attuale soggetto esecutato si è reso acquirente di quanto in trattazione.

Si ribadisce che ad oggi non vi è evidenza dell'affrancazione di tale canone livellario, non escludendo quindi la necessità, all'uopo, di dover procedere in tal senso anche da parte dell'eventuale aggiudicatario per la quota di propria competenza.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza, posto in un contesto comunque completamente urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti edilizi limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già individuati ed analizzati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

In ogni modo, per quanto è stato possibile accertare in loco, in prossimità del tratto di recinzione posto sul lato est del terreno, ovvero plausibilmente all'interno dello stesso, è rilevabile la presenza di un palo ENEL.

In tal senso non sono però stati rilevati dedicati atti di costituzione di servitù, ovvero non sono stati rilevati tra la documentazione esaminata e messa a disposizione dello scrivente, e quindi salvo eventuali atti stipulati in epoca remota o comunque scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Si ritiene comunque in questa sede indispensabile riferire che l'originario terreno di maggior consistenza dal quale risulta essere stata originata, tra l'altro, anche la consistenza del terreno in argomento, risulta soggetto ad un canone livellario a favore della Prefettura di Firenze, così come già menzionato nell'atto pubblico di cessione di diritti e divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 03.04.1964 repertorio n. 11.857 fascicolo n. 4.721, registrato a Pescia in data 18.04.1964 al n. 1808 vol. 192, ivi trascritto in data 24.04.1964 al n. 985 del Registro Particolare, e che a maggior chiarimento viene unito in copia come allegato n. "17".

Tale canone livellario viene peraltro poi indicato e ribadito anche nei vari atti traslativi che hanno interessato i beni in trattazione, ma per il quale ad oggi però non vi è evidenza alcuna di una sua affrancazione.

In tal senso è utile riproporre quanto puntualizzato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026, che trovasi unito in copia come allegato n. "7", con il quale l'allora parte venditrice, signori **** Omissis ****, hanno sollevato l'allora parte acquirente **** Omissis **** da tale onere andando a precisare testualmente che "il canone livellario in favore della Prefettura di Firenze che il loro dante causa **** Omissis **** si era accollato pro quota, non risulta essere mai stato richiesto né corrisposto, obbligandosi comunque a sopportarne tutti gli eventuali oneri o spese per l'eventuale affrancazione".

Tale circostanza è stata quindi poi sistematicamente riproposta nei vari atti traslativi che hanno interessato appunto i beni staggiti, fino ad arrivare in ultimo all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni

De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125 unito in copia come allegato n. "4", e con il quale proprio l'attuale soggetto esecutato si è reso acquirente di quanto in trattazione.

Si ribadisce che ad oggi non vi è evidenza dell'affrancazione di tale canone livellario, non escludendo quindi la necessità, all'uopo, di dover procedere in tal senso anche da parte dell'eventuale aggiudicatario per la quota di propria competenza.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti edilizi limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite a seguito della vendita frazionata andata a fare nel corso degli anni dei terreni, rimandando in tal senso anche a quanto analizzato al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", si presentano come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libera su due lati con esposizione ovest ed est, mentre sui restanti lati nord e sud risulta direttamente confinare con altre porzioni immobiliari non oggetto del presente Procedimento.

Per quanto attiene il posto auto coperto pertinenziale si rileva invece essere libero su un unico lato, ovvero quello di accesso lato sud, sui lati ovest e nord risulta confinare direttamente con ulteriori posti auto, ed infine sul lato nord risulta in adiacenza con la parete esterna del fabbricato di maggior consistenza;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra, e composta così come accertato allo stato dei luoghi, al piano primo (o piano secondo fuori terra) da ampio balcone sul lato est di accesso alla stessa unità abitativa, e quindi da soggiorno con funzione anche di ingresso ove in estremità sud ovest risulta dipartirsi la rampa scale che conduce al sovrastante piano, disimpegno, cucina che consente l'accesso al balcone esterno posto in estremità ovest, doccia w.c., cameretta; al sovrastante piano secondo "sottotetto" (o piano terzo fuori terra) da disimpegno, ampio locale utilizzato quale doccia w.c. in luogo di soffitta, ulteriore ampio locale utilizzato quale camera in luogo di soffitta, due piccole soffitte, oltre altro locale utilizzato quale studio in luogo di soffitta.

Per quanto attiene il posto auto coperto si segnala unicamente essere composto da un unico spazio coperto avente forma pressoché rettangolare;

- Fondazioni:

in relazione alle fondazioni del fabbricato di maggior consistenza, non si rilevano indicazioni in merito alle loro caratteristiche e tipologia costruttiva né dalla documentazione progettuale unita al titolo edilizio Comunale che ha autorizzato la relativa edificazione, né tantomeno da eventuali pratiche strutturali, in quanto quest'ultime non presenti.

Stante ciò si presume essere comunque fondazioni di tipo "continue".

- Strutture verticali:

riferendosi in tal senso alle murature in elevazione, dalla documentazione progettuale unita al titolo edilizio Comunale che ha autorizzato la edificazione del fabbricato di maggior consistenza, si rilevano essere realizzate in blocchi di laterizio tipo "poroton" aventi spessore complessivo di circa cm. 28 compreso intonaco, o quanto effettivamente siano, per quanto attiene quelle eterne o comunque a delimitazione con le altre porzioni immobiliari, mentre per quelle interne a divisione dei vari locali abitativi e non, risultano essere in laterizio forato dello spessore complessivo di circa cm. 10 oltre intonaco, o quanto effettivamente siano;

- Solai di interpiano (pavimenti e soffitti):

sulla base di quanto rilevabile dalla documentazione progettuale già sopra menzionata, i solai di interpiano si rilevano essere indicati come aventi struttura in latero cemento con inserimento nella parte superiore di strato di isolamento acustico.

In riferimento a quest'ultimo aspetto non è dato sapere se tale isolamento risulta essere stato effettivamente posato in opera o meno, e quindi accertamento questo che all'occorrenza potrà essere verificato mediante saggio.

Per quanto attiene il posto auto coperto si può riferire unicamente di una pavimentazione costituita da tozzetti autobloccanti, ed ipotizzando al di sotto della stessa, la presenza di una soletta in cemento armato o quant'altro effettivamente vi sia stato realizzato.

- Copertura, gronde:

sulla base di quanto rilevabile dalla documentazione progettuale già sopra menzionata, il solaio di copertura si rileva essere indicato come avente struttura in latero cemento con inserimento nella parte superiore di guaina impermeabilizzante.

Conseguentemente anche gli aggetti di gronda risultano realizzati in laterizio e rifiniti con intonaco;

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame.

Per quanto attiene il posto auto coperto si riferisce di una copertura ad unica falda inclinata anch'essa realizzata plausibilmente in latero cemento con medesime caratteristiche riconducibili a quelle appena sopra menzionate;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, ovvero per quanto attiene i locali al piano primo (o secondo fuori terra) si rileva un'altezza pari a mt. 2,70, mentre per quanto attiene i locali posti al

piano secondo "sottotetto", che si ricorda autorizzati a livello edilizio con destinazione a soffitte, ma allo stato dei luoghi utilizzati per la loro maggior parte quali locali di abitazioni, aventi nel loro complesso un'altezza minima pari a circa mt. 1,50, corrispondente alla parte più bassa della falda di copertura (gronda), mentre un'altezza massima pari a mt. 2,81 nella parte più alta, ovvero in corrispondenza del colmo di copertura, e quindi per un'altezza media complessiva pari a circa mt. 2,15.

Per il posto auto coperto si rileva invece un'altezza massima pari a circa mt. 3,57, mentre quella in gronda pari a circa mt. 2,57, e quindi per un'altezza media pari a circa mt. 3,07.

Altezze tutte quelle appena sopra menzionate da intendersi quindi misurate dal piano interno di calpestio dei vari locali (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto), mentre per quanto attiene il posto auto coperto misurate dall'attuale piano di calpestio in tozzetti autobloccanti all'intradosso della falda di copertura.

Per una più puntuale indicazione di quanto appena sopra indicato si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2";

- Pareti interne ed esterne:

le pareti interne ed esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile", tinteggiate con temperina fine di colore bianco per quanto attiene gli interni, mentre le facciate delle pareti perimetrali esterne risultano essere di colore giallo ocra;

- Pavimentazione interna:

la pavimentazione di tutti i locali di abitazione ed accessori posti al piano primo e secondo "sottotetto", risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato, di colore chiaro, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33, poste in diagonale, e fughe stuccate con colorazione scura, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore.

Per quanto attiene il posto auto coperto lo stesso risulta pavimentato in tozzetti autobloccanti;

- Scala interna:

trattasi di scala interna all'unità abitativa di collegamento tra i due piani, realizzata presumibilmente con struttura in cemento armato, con elementi scalino interamente rivestiti con le medesime mattonelle con cui risulta pavimentata l'unità abitativa, e quindi battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore.

La stessa risulta avere uno sviluppo ad "L" ed interamente delimitata da pareti ad eccezione di una piccola porzione a vista, nell'ambito del locale soggiorno, e di altra ancora più piccola porzione a vista nell'ambito del disimpegno al piano secondo "sottotetto", e quindi dotata in tali zone, di ringhiera metallica avente aspetto comunque gradevole;

Risulta caratterizzata, nella zona del "cambio di direzione", dalla presenza di gradini disposti a "ventaglio".

- Balconi esterni

I solai in aggetto dei due balconi esterni, posti rispettivamente in estremità ovest ed est dell'unità abitativa, si ritiene siano anch'essi realizzati in latero cemento con parapetti in cemento e sovrastante cimasa in cotto. Gli stessi risultano rifiniti con intonaco e tinteggiati con temperina fine della medesima colorazione delle facciate esterne del fabbricato di maggior consistenza.

La pavimentazione risulta realizzata con mattonelle di klinker di forma rettangolare, poste in orizzontale, e fughe stuccate con colorazione scura, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore.;

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata, nel suo complesso, e così come rilevabile allo stato dei luoghi, di due servizi igienici e precisamente:

- locale doccia w.c. posto al piano primo (o secondo fuori terra), direttamente accessibile dal disimpegno, pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in diagonale di colore chiaro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 20 di analogo colore e tendente al rosa, poste

però in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 0,80, per poi proseguire con una fascia di decoro costituita da un listello di colore chiaro, poi ulteriore rivestimento in mattonelle di dimensioni sempre cm. 20 x 20 di colore bianco "sporco" posate in diagonale per un'altezza di circa mt. 1,25, altra fascia di decoro costituita da un listello di colore rosa, il tutto per un'altezza complessiva, compreso le fughe, pari a circa mt. 2.23.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo con unica buca, cabina doccia con relativo piatto di forma quadrata dotato di relative chiusure perimetrali ed installata in angolo sud est del locale, di vaso e w.c. marca "ideal standard", rubinetteria di serie, il tutto dotato di apertura direttamente prospettante verso l'esterno;

- ampio locale doccia w.c. posto al piano secondo "sottotetto" (ovvero terzo fuori terra), accessibile dal disimpegno presente a tale piano, pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 16 x 16 poste in orizzontale con tonalità di colore panna, rivestito a parete con una prima fila di mattonelle di dimensioni cm. 16 x 16 di medesime caratteristiche di quelle di pavimentazione, e quindi per un'altezza di circa mt. 0,16, per poi proseguire con un ulteriore rivestimento in mattonelle di dimensioni sempre cm. 16 x 16 di colore bianco "sporco" posate in diagonale per un'altezza di circa mt. 1,20, per poi ultimare con due fasce di decoro costituite da listelli di colore marrone chiaro, il tutto per un'altezza complessiva, compreso le fughe, pari a circa mt. 1,50.

Altezza del rivestimento che invece risulta evidentemente più alta in corrispondenza della cabina doccia, quest'ultima dotata di relativo piatto di forma quadrata dotato di relative chiusure perimetrali ed installata in adiacenza alla parete lato ovest del locale.

Il locale risulta altresì completo di vaso e w.c. marca "ideal standard", rubinetteria di serie, il tutto dotato di apertura direttamente prospettante verso l'esterno.

In relazione a quest'ultimo locale si rammenta essere stato destinato e quindi impropriamente utilizzato quale doccia w.c., in luogo della effettiva destinazione urbanisticamente ad esso attribuita quale "soffitta";

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente in MDF rifiniti con verniciatura di colore legno;

- esterni (finestre e porte - finestre) costituiti da struttura in legno a due ante apribili, ad eccezione di una delle finestre a servizio del locale soggiorno avente tre ante apribili, tutte con vetrocamera e dotati di persiane esterne sempre in legno del tipo alla "fiorentina" laccate colore marrone.

Il portoncino di ingresso al piano primo risulta di tipo blindato ad una unica anta apribile con pannellature laccate sia internamente che esternamente colore marrone e dotato quindi di serratura di sicurezza.

In relazione alle riquadrature esterne delle varie aperture, ad esclusione del portoncino di ingresso, si ritiene utile segnalare altresì a titolo informativo, che le stesse risultano interamente rivestite in legno.

Per quanto attiene invece il posto auto coperto, si segnala che lo stesso risulta evidentemente privo di infissi.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia posta esternamente, e precisamente ancorata nell'ambito della parete lato ovest dell'unità abitativa, in corrispondenza del balcone scoperto presente su tale lato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredo sempre in alluminio posti all'interno dell'ampio locale utilizzato quale camera posto al piano secondo "sottotetto", il tutto gestito da termostato di zona installato a parete nell'ambito del disimpegno al piano primo.

Caldaia che secondo però quanto riferito dal medesimo soggetto esecutato signora **** Omissis **** in sede del sopralluogo, non risulta funzionante.

In luogo della stessa, e quindi al fine di garantire comunque il riscaldamento e raffrescamento dei locali, risultano presenti complessivamente tre climatizzatori, uno dei quali di evidente più remota installazione ed individuato dallo split posto nell'ambito del disimpegno posto al piano secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), marca "Fujitsu" dalle caratteristiche non conosciute, e la cui macchina esterna risulterebbe installa sull'estradosso della copertura.

Gli altri due climatizzatori, evidentemente di più recente installazione risultano invece essere stati rispettivamente allocati nell'ambito del disimpegno al piano primo, e nell'ampio locale utilizzato impropriamente come camera al piano secondo "sottotetto", entrambi marca "Arquati" modello "Artico Mono

12000 UI" numero di serie 00701350 e 00701387, dotati delle relative macchine esterne installate a parete rispettivamente nell'ambito della parete lato ovest ed est della porzione immobiliare, indicativamente posizionate a livello del solaio di interpiano.

In relazione a questi ultimi due condizionatori si segnala che sulla base di quanto riferito in sede di sopralluogo dal soggetto esecutato signora **** Omissis ****, gli stessi non risultano di sua proprietà, in quanto acquistati dal signor **** Omissis ****, soggetto quest'ultimo, che a titolo informativo, e come peraltro puntualizzato anche al paragrafo "titolarità", si ricorda essere stato coniuge del soggetto esecutato, per poi essersi separati con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del comune di Ponte Buggianese (PT) in data 18.11.2022, come attestato dalla certificazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024, unita in copia come allegato n. "3".

A conferma di quanto sopra la medesima signora **** Omissis ****, in sede del secondo sopralluogo effettuato in data 13.01.2025, ha consegnato allo scrivente la fattura di acquisto dei menzionati due climatizzatori, ovvero di climatizzatori marca "Arquati", rilasciata al nominativo proprio del signor **** Omissis ****

Unito come allegato n. "18" si allega la menzionata fattura rimandando, all'uopo, più puntuali verifiche in merito alla effettiva correlazione della stessa con i menzionati due climatizzatori.

In sede di sopralluogo è stata altresì rilevata, nell'ambito del locale impropriamente destinato ed allestito quale cucina al piano primo, la presenza di una stufetta a legna non funzionante, la cui tubazione di evacuazione fumi è stato fatto passare all'interno del sovrastante locale impropriamente utilizzato quale studio.

Tubazione quest'ultima priva di ogni e qualsiasi protezione e/o rivestimento.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato rilevata la presenza, nell'ambito dell'ampio locale impropriamente destinato ed utilizzato quale doccia w.c. al piano secondo "sottotetto", di una pompa di calore costituita da boiler elettrico marca "Ariston" modello "NUOS EVO 110 WH" numero di serie 362324135161693510995.

Per una più puntuale indicazione dell'ubicazione degli impianti appena sopra elencati, si rimanda a quanto nello specifico riportato nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2";

- impianto citofonico;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche.
- impianto TV presumibilmente dotato di impianto e/o antenna posta nell'ambito della copertura del fabbricato di maggior consistenza.

Non è dato sapere se tale impianto risulta autonomo oppure da ritenersi a comune con le altre porzioni immobiliari;

- allacciamento alla rete elettrica con contatore autonomo;
- allacciamento alla rete idrica Comunale con contatore autonomo;
- allacciamento alla rete fognaria Comunale;
- allacciamento alla rete di gas metano.

Per quanto sopra precisato in relazione all'allacciamento alla rete fognaria, di gas metano, ed idrica, si rimanda integralmente a quanto dichiarato e rappresentato anche a livello grafico nella documentazione tecnica unita ai titoli abilitativi edilizi richiamati anche al paragrafo "regolarità edilizia".

Per quanto attiene invece l'impianto elettrico e termo idraulico attinenti la porzione immobiliare di abitazione in trattazione si rimanda alle relative certificazioni di conformità unite alla Certificazione di Abitabilità n. 29/06 depositata presso il Comune di Ponte Buggianese in data 20.06.2006 al n. 6863 di protocollo, rilasciate rispettivamente dalla ditta **** Omissis **** di Ponte Buggianese (PT) e ditta **** Omissis **** con sede in Monsummano Terme (PT).

Stante tutto quanto sopra è pertanto evidente che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti elencati, rimarcando che quanto sopra descritto discende da una mera analisi visiva dello stato dei luoghi, e quindi salvo ulteriori impianti e/o partizioni impiantistiche non emerse in sede di sopralluogo, rimandando in tal senso ad un più puntuale accertamento e verifica che potrà essere effettuato, all'uopo, da parte dell'eventuale aggiudicatario.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto

secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Passando quindi ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento, e quindi puntualizzando il fatto che quanto nel prosieguo descritto scaturisce da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, e quindi rispondente allo stato effettivo dei luoghi, si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di recente costruzione, elevato complessivamente su due piani fuori terra oltre piano "sottotetto", e costituito nel suo complesso da sei unità abitative, compreso evidentemente anche quella in trattazione, che si individuano tre al piano terreno e le ulteriori tre al piano primo.

Il fabbricato risulta avere una conformazione planimetrica del tutto regolare in quanto di forma rettangolare con sviluppo in senso nord sud, ma comunque caratterizzato da una copertura che grazie alla sua configurazione ed impostazione gli conferisce un gradevole aspetto, oltre alla presenza in estremità sud di un porticato avente unica falda inclinate al di sotto del quale risultano invece presenti quattro posti auto, tra cui anche quello in trattazione.

Risulta allocarsi in zona defilata rispetto alla principale pubblica via Colmate del Cerro, e quindi raggiungibile attraverso un vialetto privato di natura carrabile e quindi anche pedonale che si dirama proprio da detta pubblica con uno sviluppo rettilineo e quindi del tutto agevole.

Quest'ultimo risulta peraltro completamente pavimentato con tozzetti autobloccanti nonché delimitato sui lati est ed ovest da muretto di recinzione e sovrastante rete metallica plastificata a maglie sciolte, con la precisazione a titolo informativo, che nell'ambito della stessa, in posizione defilata, rileviamo anche la presenza di un palo ENEL.

Nell'ambito di tale recinzione, in prossimità con l'innesto con la pubblica via, risultano presenti i vari manufatti contenenti i contatori delle utenze di luce, acqua e gas a servizio delle unità abitative che compongono appunto l'intero fabbricato.

Non si rileva, in loco, per tale viabilità privata alcun cartello di passo carrabile.

Mentre sul lato ovest la recinzione risulta direttamente confinare con altre aree pertinenziali ad ulteriori fabbricati, sul lato est, e quindi in prossimità del muretto di recinzione, risulta invece presente una fossetta campestre a cielo aperto.

Percorrendo quindi da nord verso sud il vialetto privato giungiamo di fronte al fabbricato, ovvero fronte la facciata est del fabbricato ove al piano terreno si rilevano le varie corti esclusive che garantiscono l'accesso alle rispettive unità abitative poste a tale piano.

Corti pertinenziali interamente delimitate da muretti di recinzione con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice e relativi accessi pedonali garantiti da cancellini anch'essi di tipo metallico.

Tra i vari accessi presenti si annovera anche quello contraddistinto dal n.c. 7/d, che immette in una piccola corte comune, interamente pavimentata, dalla quale si diparte la scala esterna di collegamento con il piano primo, e che consente quindi l'accesso all'unità abitativa in trattazione posta a tale piano individuabile come contraddistinta dall'interno n. 5.

Nello specifico, immettendosi quindi dalla viabilità privata in detta corte comune, ci imbattiamo nella scala esterna anch'essa a comune, caratterizzata da due rampe opposte tra loro, ma comunque avente sviluppo lineare, e seppur esterna comunque inserita all'interno del corpo del fabbricato e per tale motivo comunque protetta dagli agenti atmosferici.

A titolo informativo si precisa che secondo le indicazioni fornite dal soggetto esecutato, detto vano scale esterno risulta dotato di una luce di servizio la cui accensione e spegnimento è gestita da due distinti interruttori, ciascuno collegato ai contatori luce a servizio delle due unità abitative poste al piano primo a cui detto vano scale è appunto a comune, ovvero all'unità abitativa in oggetto e l'altra, confinante sul lato sud, o comunque gestione della luce del vano scale così come potrà essere effettivamente accertato all'uopo.

Giunti al piano primo sbarchiamo quindi nel balcone esterno in aggetto (ballatoio) che consente, tra l'altro, proprio l'accesso all'unità abitativa in trattazione, ovvero al balcone esterno a servizio della stessa.

Volendo quindi puntualizzare, e giunti al ballatoio comune dal vano scale, ci dirigiamo quindi sulla sinistra ove ci imbattiamo in un cancellino metallico di ingresso al balcone esterno di pertinenza dell'unità abitativa in trattazione.

Balcone quest'ultimo interamente pavimentato, delimitato sul lato est, ovvero prospiciente il vialetto privato, con parapetto in cemento completamente tinteggiato e rifinito superiormente con cimasa in cotto, intervallato da una porzione invece dotata di ringhiera metallica e sottostante fioreria, mentre sul lato nord risulta semplicemente delimitato dall'ulteriore balcone a servizio di altra unità abitativa con ringhiera metallica.

Dal balcone ci immettiamo quindi all'interno dell'unità abitativa che si ricorda quindi sviluppantesi nel suo complesso su due livelli fuori terra, ovvero proprio al piano primo (o secondo fuori terra) e piano secondo "sottotetto" (o piano terzo fuori terra), ubicata spazialmente nella parte centrale del fabbricato di maggior consistenza.

Immettendosi quindi all'interno della stessa dal balcone esterno, ci imbattiamo in un ampio soggiorno con funzione evidentemente anche di ingresso, corredato di due aperture prospettanti direttamente verso l'esterno, lato balcone, di cui una comunque di notevoli dimensioni.

Risulta altresì corredato di un piccolo camino posizionato in angolo nord est, mentre sul lato opposto, ma in estremità ovest risulta dipartirsi la rampa scale che conduce al piano sovrastante.

A titolo informativo, e quindi come mera indicazione dal punto di vista tecnico, emerge che la soglia del portoncino di ingresso al locale soggiorno risulta di fatto impostata alla medesima quota della pavimentazione esterna del balcone, circostanza questa non consigliata o comunque non consigliabile al fine di scongiurare possibili infiltrazioni di acqua all'interno del locale stesso.

Rimanendo per il momento al piano primo, e quindi all'interno del locale soggiorno, in prossimità della partenza della scala, risulta presente un'apertura che immette nel disimpegno all'interno del quale è rilevabile la presenza di un primo split del climatizzatore marca "Arquati" più nel dettaglio descritto in precedenza.

Disimpegno che a sua volta consente quindi di immettersi negli ulteriori tre locali tra cui annoveriamo in prima battuta il locale destinato ed utilizzato quale cucina, posto in estremità sud ovest dell'unità abitativa.

Locale quest'ultimo dotata di apertura (porta finestra) che consente di accedere al balcone esterno posto in aggetto sulla facciata lato ovest.

Balcone anch'esso completamente delimitato con parapetto in cemento, rifinito perimetralmente con tinteggiatura e superiormente con cimasa in cotto, e dal quale è possibile accedere alla caldaia installata esternamente, sulla parete del fabbricato, quest'ultima peraltro non funzionante secondo le informazioni ed indicazioni fornite in sede di sopralluogo direttamente dal soggetto esecutato.

Ritornando all'interno del locale cucina, rinveniamo la presenza, oltre naturalmente dell'arredamento di rito, anche di una piccola stufetta in legno, anch'essa dichiarata come non funzionante.

Il secondo locale accessibile dal menzionato disimpegno, risulta poi essere il locale doccia w.c., posto in estremità ovest ma nella zona centrale dell'unità abitativa, anch'esso dotato di apertura (finestra) direttamente prospiciente verso l'esterno, per poi passare all'ultimo locale, in estremità sud ovest, costituito dalla cameretta. Locale quest'ultimo dotato anch'esso evidentemente di apertura (finestra) e dal quale risulta accessibile anche il piccolo ripostiglio posto al di sotto della rampa scale di accesso al piano superiore.

Intero piano primo che risulta contare una superficie utile calpestabile calcolata secondo i criteri di cui al D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R, pari a circa mq. 58,48, escluso il piccolo ripostiglio sottoscala, ed oltre circa mq. 15,05 di balconi esterni.

Ripartendo ora proprio dalla menzionata scala presente nell'ambito del locale soggiorno, e percorrendola fino a sbarcare a livello del piano secondo "sottotetto", ci imbattiamo in primo ampio locale di disimpegno, dotato a soffitto di piccolo lucernario delle dimensioni indicative di mt. 0,45 x 0,50 che contribuisce a garantirne all'occorrenza una minima illuminazione ed aerazione, ed all'interno del quale rileviamo la presenza, a parete, di un secondo split del climatizzatore, ovvero quello di più remota installazione, marca "Fujitsu".

Atteso che l'intero piano in descrizione risulta a livello edilizio autorizzato con destinazione accessoria di "soffitta", si rileva che tale disimpegno permette poi l'accesso ad ulteriori stanze, tra cui annoveriamo un primo ampio locale utilizzato impropriamente quale "camera" e comunque dotato di due aperture (finestre) prospettanti direttamente verso l'esterno che ne garantiscono comunque l'aerazione ed illuminazione.

Lo stesso, in virtù anche della conformazione della sovrastante copertura del tipo a "capanna", presenta altezze interne che variano da un minimo di circa mt. 2,15 et mt. 1,96 in gronda, ovvero nelle due estremità più basse lati nord e sud, per contare un'altezza di circa mt. 2,81 in colmo, ovvero nella parte più alta.

Nell'ambito della parete lato est, ove risultano presenti anche le due citate aperture, risulta installato a parete il terzo split del climatizzatore marca "Arquati" più nel dettaglio descritto in precedenza.

Sulle due estremità lati sud e nord del locale risultano accessibili due ulteriori locali, effettivamente utilizzati quali "soffitte", o comunque come locali accessori, ed aventi altezze interne modeste, volendo puntualizzare che nel locale in estremità nord risulta essere passante la canna fumaria che proviene dal piccolo camino posto al sottostante piano primo nell'ambito del soggiorno.

Ulteriore stanza presente al piano, la si individua nel locale in estremità nord ovest, impropriamente utilizzato quale "studio" e dotato anch'esso di apertura prospettante verso l'esterno e che ne garantisce comunque una minima illuminazione ed aerazione.

Locale quest'ultimo avente altezze interne individuabili in circa mt. 1,50 in gronda, e circa mt. 2,80 o quanti effettivamente siano, in colmo.

All'interno dello stesso, rileviamo, passante, la tubazione di evacuazione fumi proveniente dalla stufetta a legna posta nell'ambito del locale cucina posto al sottostante piano primo. Tubazione quest'ultima priva di ogni e qualsiasi protezione e/o rivestimento.

Ultima stanza presente al piano, è costituita da un ulteriore ampio locale, dotato anch'esso di apertura direttamente prospettante verso l'esterno, e destinato nonché utilizzato impropriamente quale doccia w.c..

Per lo stesso si rilevano altezze interne pari a circa mt. 1,50 in gronda, e circa mt. 2,75 in colmo.

All'interno del medesimo rileviamo la presenza di una pompa di calore costituita da boiler elettrico marca "Ariston" modello "NUOS EVO 110 WH" numero di serie 362324135161693510995, necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria.

Intero piano secondo "sottotetto" che risulta contare una superficie utile calpestabile calcolata secondo i criteri di cui al D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R, pari a circa mq. 61,08.

Ulteriore puntualizzazione che si ritiene opportuno fare riguarda il fatto che come già precisato, i vari locali disposti al piano secondo "sottotetto" ed utilizzati impropriamente quali "camera", "studio" e "doccia w.c.", risultano dotati appunto di aperture a due ante apribili, e direttamente prospettanti verso l'esterno.

Aperture che però presentano un'altezza dei relativi davanzali interni, misurata quest'ultima dal piano di calpestio (pavimento), rilevabile in circa mt. 0,76, o quanti effettivamente siano, e quindi in contrasto con quanto prescritto invece nel D.M. 14.06.1989 n. 236.

Quanto sopra a maggior ragione se utilizzati, come lo sono anche se impropriamente, quali locali di abitazione, o comunque con presenza continua di persone.

Ritenendo di aver esaurito la descrizione quanto più particolareggiata possibile dell'unità abitativa, si intende ora passare all'analisi del posto auto coperto pertinenziale posto al livello del piano terreno.

Quest'ultimo costituisce uno dei quattro posti auto che risultano inseriti all'interno della sagoma del porticato delimitato da pilastrature e copertura ad unica falda inclinata da nord verso sud.

Porticato che come già preannunciato in premessa, risulta ubicato in estremità sud del fabbricato di maggior consistenza, ovvero in aderenza allo stesso, e costituito quindi da complessivi quattro posti auto coperti, tutti accessibili attraverso il più volte citato vialetto privato che si dirama dalla pubblica via Colmate del Cerro, e quindi da un'ulteriore spazio di manovra, posto frontalmente agli accessi ai vari posti auto.

Nello specifico si rileva che quello in trattazione, risulta essere il secondo a partire da est verso ovest, interamente pavimentato in tozzetti autobloccanti, nonché attualmente delimitato dagli ulteriori posti auto mediante pannellature divisorie in lamiera sommariamente ancorate.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo eventuali vizi occulti ed eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "16".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche del terreno in argomento, con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzato, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", si presentano come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Passando quindi ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento, e quindi puntualizzando il fatto che quanto nel prosieguo descritto scaturisce da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, e quindi rispondente allo stato effettivo dei luoghi, si accerta che trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola, in unico corpo, avente giacitura pianeggiante, per la sua maggior parte inerbito e piantumato con alberi anche da frutto, oltre che da essenze arboree ornamentali.

Come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, si precisa che lo stesso risulta all'attualità raggiungibile dalla pubblica via Colmate del Cerro, per tramite di viabilità privata, quest'ultima tuttavia a comune alle unità abitative facenti parte del limitrofo fabbricato residenziale di cui risulta far parte anche l'unità abitativa identificata come "Bene n. 1" nella presente perizia ed a cui il terreno in argomento è da considerarsi pertinenza.

Risulta allo stato dei luoghi completamente delimitato mediante apposizione di pali in legno e rete metallica.

Recinzione quest'ultima che dovrà essere, all'uopo, oggetto di verifica mediante apposite rilevazioni topografiche, anche strumentali, che potranno restituire risultanze più precise in merito alla sua effettiva collocazione, ovvero al fine di capire se la stessa sia stata effettivamente realizzata in corrispondenza dei presumibili limiti di proprietà o meno, valutato che da quanto accertabile in loco, almeno in prossimità dei lati est e sud del medesimo terreno risultano presenti fossette campestri a cielo aperto.

In tal senso preme puntualizzare che in sede di sopralluogo non è stato possibile prendere precisa cognizione dell'intera consistenza del terreno, in considerazione del fatto che proprio in corrispondenza della recinzione erano presenti arbusti e sterpaglie che ne hanno evidentemente impedito l'accertamento.

Il sopralluogo effettuato si è pertanto necessariamente limitato ad un rilievo speditivo al fine di prendere cognizione di massima della consistenza nonché dei manufatti che effettivamente sono presenti nell'ambito dello stesso.

Quanto sopra quindi per ribadire che più precise indicazioni in merito alla sua effettiva consistenza e conformazione potranno essere ricavate mediante apposite verifiche e rilevazioni topografiche, eventualmente da effettuarsi anche in contraddittorio con i proprietari dei terreni ed aree scoperte confinanti.

Proseguendo ora nella descrizione del terreno si riferisce che lo stesso risulta avere accesso carrabile e quindi anche pedonale, dalla citata viabilità, garantito da un ampio cancello metallico di tipo scorrevole in estremità nord, che immette direttamente in un'area che allo stato dei luoghi è evidentemente utilizzata per posteggio autovetture, in quanto pavimentata in tozzetti autobloccanti nonché delimitata sui lati sud, est ed ovest da cordolo in cemento.

Oltrepassata tale area per tramite di un cancellino metallico presente in loco, si sviluppa quindi il terreno nell'ambito del quale risultano appunto presenti piante anche da frutto ed essenze ornamentali.

Percorrendolo da nord verso sud, e quindi nel primo tratto, è stato possibile accertare in loco, in prossimità della recinzione posta a delimitazione sul lato est, ovvero plausibilmente all'interno dello stesso terreno, la presenza di un palo ENEL.

In tal senso non sono però stati rilevati dedicati atti di costituzione di servitù, ovvero non sono stati rilevati tra la documentazione esaminata e messa a disposizione dello scrivente, e quindi salvo eventuali atti stipulati in epoca remota o comunque scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

In prossimità di tale palo rintracciamo anche un manufatto comunque precario, semplicemente ancorato a terra ed avente struttura in legno e dimensioni planimetriche pari a circa mt. 4,05 per mt. 1,35 e copertura costituita da pannelli ondulati isolanti di tipo "sandwic".

Quest'ultimo risulta avere un'altezza massima misurata da terra che può indicativamente essere quantificata in circa mt. 1,80 o quanti effettivamente siano.

Proseguendo ancora verso sud ci imbattiamo in una ulteriore struttura realizzata in legno costituente a tutti gli effetti un pergolato che allo stato dei luoghi si è presentato in condizioni comunque precarie in quanto alcuni suoi elementi sono risultati evidentemente deteriorati ed in procinto di cadere a terra.

In prossimità del pergolato in legno è presente un'altra struttura, quest'ultima però realizzata in muratura di pietrame e laterizio, costituita da un forno a legna con relativo barbecue, avente una forma planimetrica pressoché regolare.

Entrambe le strutture risultano poggiare su un'ampia platea realizzata, dalle informazioni fornite, in cemento armato ed evidentemente pavimentata, e per la quale non è stato possibile accertarne la precisa consistenza causa la presenza di vegetazione a terra.

Nelle immediate vicinanze si rileva inoltre la presenza di un ulteriore manufatto anch'esso realizzata in legno e poggiato su una platea in cemento armato, avente forma quadrata e con dimensioni planimetriche interne pari a circa mt. 2,74 per mt. 2,74, con copertura del tipo a "capanna", con altezze, sempre interne, in gronda pari a circa mt. 1,95 ed in colmo mt. 2,21, ed evidentemente utilizzata quale rimessa per attrezzi.

Anche quest'ultimo non si presenta in buono stato di manutenzione in quanto si rilevano danneggiamenti anche della copertura.

In prossimità di tale piccola rimessa, è presente una piccola vaschetta ornamentale.

Andando ad ultimare quanto è stato possibile rilevare in loco, emerge infine la presenza di un pozzo ad anelli, posizionato nella zona nord del terreno, rivestito esternamente con pietrame e mattoni, e protetto superiormente da una grata metallica, nonché corredato di pompa sommersa per attingimento acqua.

In tal senso è stata effettivamente accertata in sede di sopralluogo la presenza di acqua all'interno dello stesso, non conoscendone però l'effettiva profondità del pozzo.

Con tutto quanto sopra si ritiene esaurita la descrizione delle caratteristiche e criticità del terreno in argomento salvo eventuali particolarità, strutture e/o elementi che non sono stati rilevati in loco in quanto non visibili, e quindi salvo vizi occulti.

In tal senso preme segnalare quanto anche già enunciato al paragrafo "stato conservativo" in merito al fatto che il terreno stesso, allo stato dei luoghi, è risultato nel suo complesso come evidentemente trascurato e non adeguatamente mantenuto.

Quello che però si può sicuramente segnalare è che il terreno, in conseguenza anche delle strutture e manufatti ivi insistenti, e quindi in alcuni casi anche per il loro funzionamento, risulta dotato di impianto elettrico e di adduzione acqua.

Utenze queste ultime per le quali non è dato sapere se direttamente allacciate ai contatori a servizio dell'unità abitativa identificata nel "Bene n. 1" della presente perizia, ovvero se allacciate ad ulteriori contatori ancora.

Si ritiene puntualizzare fin da ora che tutti i manufatti, strutture ed opere di pavimentazione rilevati o comunque rilevabili nell'ambito del terreno in argomento, sono da ritenersi eseguite in assenza di specifici atti autorizzativi, compreso il menzionato pozzo ad anelli, e pertanto da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio, ovvero carenti delle relative comunicazioni e autorizzazioni degli ulteriori enti interessati, il tutto come meglio e più puntualmente precisato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda a maggior

chiarimento.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento anche della localizzazione degli elementi individuati anche di tipo impiantistico, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "27".

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ
"VIONE"**

Sulla base di quanto è stato possibile accertare in sede del secondo sopralluogo, che si ricorda effettuato in data 13.01.2025, il terreno a destinazione agricola è risultato evidentemente utilizzato, anche se in condizioni di manutenzione non del tutto soddisfacenti, in quanto all'interno dello stesso sono stati rilevati manufatti, strutture e comunque anche attrezzature da giardino, che presuppongono appunto una sua utilizzazione da parte del soggetto esecutato.

Attrezzature e manufatti la cui descrizione e conformazione, nonché regolarità dal punto di vista edilizio, è più nel dettaglio riportata anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2003 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita di terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle di Buggiano	16/04/2003	18.939	9.026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	07/05/2003	2425	1505
Dal 16/12/2004 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	07/05/2003	861	1T
		Atto pubblico di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni di Pistoia	16/12/2004	184.671	30.351
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/01/2005	215	116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle di Buggiano	29/04/2005	20.847	10.591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	16/05/2005	2642	1391
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	16/05/2005	925	
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De	02/04/2007	20.377	1.125

ASTE GIUDIZIARIE®	Bartolomeis			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pescia	26/04/2007	2564	1386
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pescia	26/04/2007		

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** del distretto notarile di **** Omissis **** in data 20.11.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo “completezza documentazione”.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

Con un primo passaggio traslativo, individuato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, registrato a Pescia il 26.04.2007, ivi trascritto a Pescia in data 26.04.2007 al n. 2564 del Registro Generale e n. 1386 del Registro Particolare, il soggetto esecutato signora **** Omissis ****, si è resa acquirente dei diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, sopra la porzione immobiliare in trattazione, e quindi comprensiva delle relative pertinenze sia coperte che scoperte, per acquisto fattone dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

Soggetto venditore quest'ultimo, che a titolo informativo, e come peraltro puntualizzato anche al paragrafo “titolarità”, risulta aver contratto matrimonio con la medesima signora **** Omissis **** in Comune di Ponte Buggianese in data 05.08.2011.

Con successivo accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del comune di Ponte Buggianese (PT) in data 18.11.2022, detti signori si sono poi separati.

In tal senso si rimanda alla certificazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese (PT) in data 05.12.2024, unita in copia come allegato n. "3".

Stante ciò si rileva che con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007, la signora **** Omissis **** si è resa quindi acquirente di quanto testualmente riportato: "consistenza immobiliare facente parte del fabbricato posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), località Vione, all'interno (verso sud) di via Colmate del Cerro (civico n. 7/a interno 5), e precisamente: appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (secondo fuori terra) nella parte centrale del fabbricato, con accesso a sinistra per chi sale dalla scala condominiale, composto da terrazzo di accesso sul lato est, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cameretta, terrazzo sul lato ovest e soffitta in parte praticabile nel sottotetto (soprastante l'abitazione da cui è accessibile mediante scala interna), corredata al piano terreno da pertinente posto auto coperto sul lato sud del fabbricato e da pertinente giardino staccato a sud (sul prolungamento della strada di accesso comune, contiguo al piazzale di manovra dei posti auto) della superficie catastale di mq. 1.325."

Una preliminare precisazione per significare che nell'atto appena sopra menzionato, la porzione immobiliare in trattazione viene identificata come avente accesso dal n.c. 7/a della via Colmate del Cerro, laddove, allo stato attuale, risulta invece avere accesso dal n.c. 7/d della medesima pubblica via.

E' evidente poi che la consistenza e composizione anche interna dell'unità abitativa così come riportata in detto atto pubblico rispecchia quella così come autorizzata secondo i titoli autorizzativi edilizi meglio descritti al paragrafo "regolarità edilizia" ed ai quali si rimanda per una migliore comprensione.

Puntualizzazione che vuole portare in evidenza la diversa situazione fotografata invece allo stato dei luoghi, ovvero alla data del sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 con quanto descritto appunto in tale atto.

Si rileva sostanzialmente che l'ampio soggiorno posto al piano primo, ovvero al secondo piano fuori terra, risulta attualmente privo dell'angolo cottura, accertato che il locale posto in estremità nord ovest dell'unità abitativa, già autorizzato a livello edilizio con destinazione di camera, risulta essere stato di fatto adibito a cucina, nonché allestito proprio per essere utilizzato come tale.

Conseguentemente al piano primo riscontriamo la presenza di una unica cameretta, laddove l'ulteriore camera, quella cioè che potremmo definire "matrimoniale" e quindi di maggiori dimensioni, risulta essere stata allestita nell'ambito di uno dei locali soffitta posta al sovrastante piano secondo "sottotetto".

Piano quest'ultimo nell'ambito del quale è rilevabile inoltre la presenza di un locale adibito a doccia w.c., ed allestito quindi per essere utilizzato come tale, ovvero con la presenza dei tipici sanitari e doccia.

Locali questi ultimi due evidentemente andati a realizzare ed utilizzare in modo improprio, accertato che tutto il piano secondo "sottotetto", così come risultante dalla descrizione riportata nell'atto pubblico appena sopra menzionato, ma soprattutto sulla base della destinazione urbanistica ad esso attribuita, risulta interamente destinato a "soffitte", e quindi evidentemente non avente alcuna funzione di vano abitabile.

Circostanza questa, che tra le altre, è motivo di analisi e precisazioni così come riportate al paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda per maggiori dettagli.

Per una diretta correlazione delle particolarità appena sopra esposte si rimanda anche all'analisi e stesura grafica riportata nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi dell'unità abitativa e delle relative pertinenze coperte e scoperte attribuitegli, e che risulta unito alla presente come allegato n. "2".

Per quanto riguarda poi la rappresentazione catastale dei beni, così come indicato nell'atto pubblico, si evince invece che la stessa non risulta variata, in quanto ancora oggi l'unità abitativa e relativo posto auto coperto pertinenziale, risultano individuati dai medesimi identificativi catastali, ovvero rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese in foglio di mappa n. 14 dai mappali n. 467 subalterni 6 et 12, come peraltro anche il cosiddetto "giardino staccato" che trova una propria rappresentazione nei mappali n. 468, n. 470 et n. 471 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Ponte Buggianese, per una superficie catastale di complessivi mq. 1.325.

Giardino pertinenziale quest'ultimo che si precisa costituire il "bene n. 2" della presente perizia, e rimandando pertanto a quanto nel dettaglio riportato per lo stesso negli appositi paragrafi.

Per quanto attiene la legittimità edilizia si rileva la corretta indicazione nell'atto pubblico, del titolo abilitativo individuato nella "Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese n. 18/03 del 12.04.2003 e variante finale (con deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata) in data 26.02.2005

prot. 2169".

Rilevato ciò si ritiene opportuno evidenziare anche in questa sede, che tale Concessione è di fatto conseguente e comunque correlata funzionalmente a preesistenti fabbricati andati a demolire e/o a modificare nella consistenza, e per i quali erano stati rilasciati precedenti ancora titoli abilitativi, questi ultimi però non menzionati nella descrizione dell'atto pubblico menzionato.

Fabbricati che a titolo informativo risultavano essere stati legittimati ed autorizzati con gli atti sinteticamente indicati di seguito:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 28/80 del 31.07.1980, notificata in data 14.04.1981 (Pratica Edilizia n. 46/80);

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000, notificata in data 28.12.2000 (Pratica Edilizia n. 151/86).

Puntualizzazione questa appena sopra riportata a mero titolo informativo, rimandando per maggiori dettagli a quanto descritto al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125.

In relazione all'atto pubblico in argomento si vuole proporre un'anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato al dedicato paragrafo "formalità pregiudizievoli", ovvero il fatto che con atto di citazione del 18.11.2010 depositato presso il Tribunale di Pistoia, e trascritto a Pistoia in data 03.12.2010 al n. 5666 del Registro Generale e n. 3412 del Registro Particolare, è stata richiesta da parte della Dott.ssa **** Omissis **** in qualità di Curatore del fallimento **** Omissis ****, in via principale, la nullità del sopra menzionato atto pubblico, ed invia subordinata l'inefficacia dello stesso.

Con successiva Sentenza n. 732/2015 pubblicata il 05.08.2015, repertorio n. 1472/2015, il Tribunale di Pistoia si è definitivamente pronunciato dichiarando inefficace nei confronti dell'attrice, ovvero della Dott.ssa **** Omissis ****, l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, avente ad oggetto quindi il bene staggito.

Con un precedente passaggio traslativo, signor **** Omissis ****, era pervenuto in proprietà di quanto in trattazione, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 29.04.2005 repertorio n. 20.847 raccolta n. 10.596, registrato a Pescia in data 16.05.2005 al n. 925, ivi trascritto in data 16.05.2005 al n. 2642 del Registro Generale e n. 1391 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla società **** Omissis **** con sede in Comune **** Omissis ****.

In merito alla descrizione della consistenza dell'intera porzione immobiliare, si evince la identica descrizione riportata anche nell'atto pubblico sopra descritto, rimandando pertanto anche alle considerazioni e valutazioni appunto già effettuato in precedenza su tale aspetto.

Anche dal punto di vista della rappresentazione catastale niente da segnalare in quanto anch'essa del tutto invariato rispetto all'atto pubblico sopra descritto.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 29.04.2005 repertorio n. 20.847 raccolta n. 10.596.

Con precedente atto ancora, la società **** Omissis **** era pervenuta in proprietà di quanto in trattazione in virtù di atto pubblico di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata", ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351, trascritto a Pescia in data 13.01.2005 al n. 215 del Registro Generale e n. 116 del Registro Particolare, per avvenuta trasformazione della originaria società **** Omissis **** in società **** Omissis **** con sede in Comune **** Omissis ****.

Tra gli immobili facenti parte del patrimonio aziendale, viene indicato, tra gli altri, anche un "terreno edificabile in Ponte Buggianese, via Colmate del Cerro, di forma rettangolare e superficie catastale di 2.785 mq."

Viene altresì precisato che su detta area "la società ha iniziato la costruzione n. 6 edifici residenziali, come da concessione edilizia n. 18/03 del 10 ottobre 2003 rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese."

E' evidente che trattasi di terreno sul quale è stato edificato proprio il fabbricato di maggior consistenza di cui risulta far parte la porzione immobiliare oggetto del presente Procedimento.

Volendo disquisire sulla descrizione riportata in detto atto, con particolare riferimento al punto ove viene precisato che "la società ha iniziato la costruzione n. 6 edifici residenziali", si precisa che non si trattava

evidentemente di sei edifici, ma di sei unità immobiliari di abitazione, come effettivamente andate a realizzare allo stato dei luoghi.

Secondo quanto riportato in tale atto in merito alla rappresentazione catastale del terreno, si evince che lo stesso risultava identificato sul foglio di mappa n. 14 del Comune di Ponte Buggianese dai mappali n. 450 di mq. 2.630 et n. 452 di mq. 155.

Consistenza e rappresentazione catastale quest'ultima che evidentemente è stata poi variata con vari aggiornamenti andati ad effettuare nel corso del tempo, fino ad arrivare appunto all'attuale situazione catastale agli atti.

Variazioni intercorse nel tempo per le quali si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali".

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata", ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351.

Andando ancora a ritroso nel tempo, emerge che l'allora società **** Omissis **** era pervenuta in proprietà del terreno edificabile sul quale è stato poi evidentemente edificato il fabbricato di maggiore consistenza di cui risulta parte la porzione immobiliare di interesse, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026, registrato a Pescia in data 07.05.2003 al n. 9861 serie 1T, ivi trascritto in data 07.05.2003 al n. 2425 del Registro Generale e n. 1505 del Registro Particolare, per acquistone fattone dai signori **** Omissis ****, ognuno per i propri diritti.

Con detto atto la società si è resa quindi acquirente di quanto testualmente indicato: "terreno edificabile in Ponte Buggianese, all'interno della via Colmate del Cerro (da cui ha accesso mediante stradella privata compresa nella vendita), di forma rettangolare e superficie catastale (compresa quella della stradella) di duemilasettecentottantacinque metri quadrati."

Secondo quanto riportato in tale atto in merito alla rappresentazione catastale di tale terreno, si evince che lo stesso risultava identificato sul foglio di mappa n. 14 del Comune di Ponte Buggianese dai mappali n. 450 di mq. 2.630 et n. 452 di mq. 155.

Per quanto possa tornare utile ai fini di quanto poi puntualizzato al paragrafo "regolarità edilizia", la parte venditrice, tra le varie pattuizioni, si è obbligata "(per sé e aventi causa) a demolire porzione del fabbricato rurale insistente sul contiguo terreno di loro proprietà (particella 424 del foglio 14) consentendo che la relativa volumetria di risulta venga utilizzata dalla parte acquirente per l'edificazione del terreno acquistato."

Volendo concludere la descrizione si ritiene in ultimo segnalare che il menzionato atto pubblico risulta essere stata stipulato in adempimento del contratto preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Alberto Carapelle in data 25.07.2002 repertorio n. 18.308 raccolta n. 8.495, trascritto a Pescia in data 29.07.2002 al n. 4091 del Registro Generale e n. 2546 del Registro Particolare.

Come allegato n. "7" si riporta copia sia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026, che del menzionato contratto preliminare di compravendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2003 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita di terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle di Buggiano	16/04/2003	18.939	9.026
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	07/05/2003	2425	1505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	07/05/2003	861	1T
		Atto pubblico di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni di Pistoia	16/12/2004	184.671	30.351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/01/2005	215	116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle di Buggiano	29/04/2005	20.847	10.591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	16/05/2005	2642	1391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	16/05/2005	925	
		Atto pubblico di compravendita			
Dal 02/04/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De Bartolomeis	02/04/2007	20.377	1.125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	26/04/2007	2564	1386
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	26/04/2007		

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** del distretto notarile di **** Omissis **** in data 20.11.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita schematicamente indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si rimanda al loro contenuto letterario, e quindi alle relative copie unite come allegati n. "4", n. "5", n. "6" e n. "7", nonché a quanto già puntualizzato anche al medesimo paragrafo "provenienze ventennali" relativo al "Bene n. 1" della presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2007
Reg. gen. 2565 - Reg. part. 666
Quota: 1/1
Importo: € 311.220,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.480,00
Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: Notaio De bartolomeis Giovanni
Data: 02/04/2007
N° repertorio: 20378

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Pescia il 03/12/2010
Reg. gen. 5666 - Reg. part. 3412
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 20/11/2024
Reg. gen. 6739 - Reg. part. 4473
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacio parziale**
Trascritto a Pescia il 12/08/2015
Reg. gen. 3026 - Reg. part. 353
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dai mappali n. 467 subalterno n. 6 (per quanto riguarda il posto auto coperto) e subalterno 12 (per quanto riguarda l'unità abitativa), e quindi nel suo complesso, trovano perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare, e conseguentemente nella relativa nota, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 217/2024.

Nel quadro sinottico di cui sopra, e quindi nell'elenco delle formalità ivi riportato, è stata inserita, in quanto ritenuta comunque attinente all'argomento trattato con il presente paragrafo e per giusta informativa, la

trascrizione attinente alla Domanda Giudiziale trascritta a Pescia in data 03.12.2010 al n. 5666 del Registro Generale e n. 3412 del Registro Particolare, con la quale la Curatela del fallimento **** Omissis **** ha citato in giudizio l'attuale soggetto esecutato signora **** Omissis **** al fine di far accertare e dichiarare la nullità dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125 (allegato n. "4"), con il quale proprio il medesimo soggetto esecutato si era resa acquirente dei diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero sopra la porzione immobiliare in trattazione, e quindi comprensiva delle relative pertinenze sia coperte che scoperte, per acquisto fattone dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

Con successiva Sentenza del Tribunale di Pistoia n. 732/2014 pubblicata il 05.08.2015, repertorio n. 1472/2015 del 05.08.2015, annotata in data 12.08.2015 al n.3026 del Registro Generale e n. 353 del Registro Particolare, definitivamente pronunciandosi, ha provveduto a dichiarare inefficace ex art. 2901 c.c., nei confronti della sopra menzionata curatela fallimentare, il contratto ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007.

Unite alla presente come allegato n. "19" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, comprensive quindi delle visure effettuate sia per nominativo che per immobile.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2007
Reg. gen. 2565 - Reg. part. 666
Quota: 1/1
Importo: € 311.220,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.480,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio De bartolomeis Giovanni
Data: 02/04/2007
N° repertorio: 20378

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Pescia il 03/12/2010
Reg. gen. 5666 - Reg. part. 3412
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/11/2024

Reg. gen. 6739 - Reg. part. 4473

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacio parziale**

Trascritto a Pescia il 12/08/2015

Reg. gen. 3026 - Reg. part. 353

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito, che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 14 dai mappali:

-n. 468, qualità seminativo arborato, classe 1[^], superficie catastale mq. 1.153 e Redditi Domenicale € 9,53 ed Agrario € 8,04;

-n. 470, qualità seminativo arborato, classe 1[^], superficie catastale mq. 120 e Redditi Domenicale € 0,99 ed Agrario € 0,84;

-n. 471, qualità seminativo arborato, classe 1[^], superficie catastale mq. 52 e Redditi Domenicale € 0,43 ed Agrario € 0,36,

e quindi nel suo complesso, trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare, e conseguentemente nella relativa nota, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 217/2024.

Nel quadro sinottico di cui sopra, e quindi nell'elenco delle formalità ivi riportato, è stata inserita, in quanto ritenuta comunque attinente all'argomento trattato con il presente paragrafo e per giusta informativa, la trascrizione attinente alla Domanda Giudiziale trascritta a Pescia in data 03.12.2010 al n. 5666 del Registro Generale e n. 3412 del Registro Particolare, con la quale la Curatela del fallimento **** Omissis **** ha citato in giudizio l'attuale soggetto esecutato signora **** Omissis **** al fine di far accertare e dichiarare la nullità dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125 (allegato n. "4"), con il quale proprio il medesimo soggetto esecutato si era reso acquirente dei diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero sopra il bene in argomento, per acquisto fattone

dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

Con successiva Sentenza del Tribunale di Pistoia n. 732/2014 pubblicata il 05.08.2015, repertorio n. 1472/2015 del 05.08.2015, annotata in data 12.08.2015 al n.3026 del Registro Generale e n. 353 del Registro Particolare, definitivamente pronunciandosi, ha provveduto a dichiarare inefficace ex art. 2901 c.c., nei confronti della sopra menzionata curatela fallimentare, il contratto ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007.

Unite alla presente come allegato n. "19" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, comprensive quindi delle visure effettuate sia per nominativo che per immobile.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D _ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Ponte Buggianese, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, e corredata di posto auto coperto pertinenziale

Le aeree sulle quali insistono pertanto detti beni, e quindi nel loro complesso, ricadono secondo l'attuale Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 72 del 18.12.2023, in zona classificata come "Insediamenti della campagna abitata" tipo "CA" normata dall'art. 82 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recita testualmente:

1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatasi, in epoca recente, lungo la viabilità all'esterno degli insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia a bassa densità ed in genere a carattere monofamiliare. Per questi insediamenti il Piano Operativo persegue la conservazione di un rapporto con il contesto rurale e con le attività agricole, la riqualificazione edilizia e delle aree di pertinenza degli edifici, la permanenza, ove già presenti, e la realizzazione, ove assenti, di strutture di servizio e di spazi pubblici - in primis parcheggi -, il riordino e la sistemazione dei confini dei lotti con la campagna.

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Negli insediamenti CA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle zone agricole EP2.

3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 33 - 37. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 25 comma 1.1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a Piano di Recupero.

3.2 Per i soli edifici ad uso residenziale, purché di classe 4 o non classificati, sono ammessi gli ampliamenti "una tantum" di cui alla lettera A - Interventi non parametrati - dell'art. 47 con le seguenti limitazioni per gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione:

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

- l'indice di copertura non può risultare superiore al 50%.

3.3 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Su di essi si applicano le norme relative agli edifici a destinazione agricola ricadenti nelle zone EP2.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Ponte Buggianese e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che

potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "20" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie del vigente strumento urbanistico per il Comune di Ponte Buggianese, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO, LOCALITÀ "VIONE"

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 11.12.2024 è stato richiesto al Comune di Ponte Buggianese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica del bene staggito attualmente identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune sul foglio di mappa n. 14 dai mappali n. 468, n. 470 et n. 471.

Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 02.01.2025 emerge che l'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese, in zona classificata quale "area agricola della pianura bonificata" tipo "EP1", normata dall'art. 74 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:

-Art. 74 - Aree agricole della pianura bonificata (EP1)

1.Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari della Fattoria di Bellavista, della Tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione poderale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche.

2.In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore,
- la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica;
- la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;
- la salvaguardia e ove possibile il ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree;
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);
- la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il Padule;
- la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole ed in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del Padule.

3.In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo; l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; l'alterazione delle quote dei piani di campagna,
- non sono inoltre ammessi: l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali; l'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi; lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde,
- solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del

suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte e messe in opera adeguate misure di mitigazione e di compensazione,

-nei territori contermini ai laghi denominati il Lago dei 5 Pini, il Grande Lago e il Lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 – punto 7.3- dell' elaborato 8B del PIT-PPR,

-nella fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell' art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8 – punto 8.3- dell' elaborato 8B del PIT-PPR.

4.Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

-attività agricole

-residenza

-servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione turistica del territorio.

Purché compatibili con le funzioni agricole e con gli obiettivi indicati al comma 2, sono inoltre ammessi:

commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande

-artigianale di servizio

-turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e di tipo rurale.

5.Interventi ammessi

5.1Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo. Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.67, sono ammessi esclusivamente:

-annessi rurali di cui all'art.67 commi 4 e 6,

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

-tutti gli interventi di cui all'art.68 ed all' art.69 ad eccezione di:

-trasferimenti di volumi;

-sostituzione edilizia;

-ristrutturazione urbanistica

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

-i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

5.2Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71 (incluse le autorimesse fuori terra) ad eccezione di:

-sostituzione edilizia.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4."

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Ponte Buggianese e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "20" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del vigente strumento urbanistico per il Comune di Ponte Buggianese, con relative Norme Tecniche di Attuazione, rimandando invece all'allegato n. "13" per quanto attiene la copia del certificato di destinazione urbanistica attinente il bene in argomento.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^-2^**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Ponte Buggianese le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "12").

Da quanto accertato dallo stesso Comune e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, nonché correlato anche a quanto desumibile dalle indicazioni riportate in tal senso nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, unito alla presente come allegato n. "4", è stato preso atto che per il medesimo bene, o comunque per i beni funzionalmente correlati a livello edilizio allo stesso, sono state presentate le pratiche edilizie che di seguito vengono schematicamente elencate, e precisamente:

- Concessione per la Esecuzione di Opere n. 28/80 del 31.07.1980, ritirata in data 14.04.1981, Pratica Edilizia n. 46 dell'anno 1980;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000, notificata in pari data, Pratica di Condonò Edilizio (ai sensi) L. 47/85 n. 151/86;
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003, ritirata in data 10.10.2003, e successivo deposito dello stato finale ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 avvenuto in data 26.02.2005;
- Certificazione di Abitabilità n. 29/06.

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Nel caso di specie è necessario partire dalla constatazione che il fabbricato di maggior consistenza di cui risulta far parte la porzione immobiliare di che trattasi, risulta essere stato costruito in epoca comunque recente, ovvero edificato nell'arco temporale individuabile tra gli anni 2003 e 2005, previa demolizione totale in alcuni casi, e di demolizione parziale in un altro caso, di fabbricati precedentemente autorizzati e legittimati con giusti titoli rilasciati dal Comune di Ponte Buggianese.

E' quindi da tale presupposto che si vuole iniziare l'analisi e descrizione delle pratiche edilizie di interesse, segnalando quindi che l'allora proprietario signor **** Omissis **** ha provveduto a presentare una richiesta di concessione ad edificare acquisita al Comune di Ponte Buggianese in data 12.05.1980 al n. 135 di protocollo generale, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere n. 28/80 del 31.07.1980, ritirata in data 14.04.1981, Pratica Edilizia n. 46 dell'anno 1980.

Con tale Concessione è stato di fatto autorizzata la installazione di un capannone prefabbricato per allevamento cunicolo da realizzarsi nell'ambito dell'ampio terreno agricolo in proprietà del richiedente, all'epoca identificato dal mappale n. 58 del foglio di mappa n. 14, ovvero l'area di maggior consistenza all'interno della quale oggi risulta insistere il fabbricato di abitazione di cui la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze è parte.

Appurato ciò si segnala che in conseguenza alla realizzazione del nuovo capannone agricolo, previsto in elementi prefabbricati e con struttura portante in tubolare di acciaio, l'allora proprietà ha provveduto a richiedere preventivamente al Comune di Ponte Buggianese l'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale presentato in data 15.02.1980 ed acquisito al n. 1155 di protocollo.

Circostanza questa che ha condotto quindi alla stipula di una Convenzione tra gli allora proprietari ed il medesimo Comune, con la quale, tra le varie prescrizioni, ricorreva quella con la quale veniva precisato che la Convenzione aveva una durata di dieci anni a partire dal rilascio della Concessione appena sopra menzionata. Convenzione quest'ultima che a titolo informativo si segnala essere stata registrata a Pescia in data 02.02.1981 al n. 677 vol. 224, ivi trascritta in data 13.02.1981 al n. 433 del Registro Particolare.

Unita come allegato n. "21" si riporta copia della Concessione per la Esecuzione di Opere n. 28/80 del 31.07.1980 con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Successivamente, sempre l'allora proprietario signor **** Omissis **** ha presentato un'istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47, acquisita in data 28.03.1986 al n. 1894 di protocollo generale, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000, notificata in pari data, Pratica di Condonò Edilizio n. 151/86, e con la quale sono stati urbanisticamente legittimati tre manufatti andati a realizzare evidentemente in assenza di titolo abilitativo, eterogeneamente costruiti, tutti posti in adiacenza tra loro, nonché limitrofi al capannone agricolo appena sopra menzionato, e quindi il tutto insistente su un'area di maggior consistenza, all'epoca identificata dal mappale n. 425 (già n. 58/f), all'interno della quale oggi risulta insistere il fabbricato di abitazione di cui la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze è parte.

Conseguentemente, ed a mero titolo informativo, si osserva che detti fabbricati, in totale quattro, compreso quindi anche il capannone agricolo, risultavano identificati catastalmente dai mappali n. 421, n. 422, n. 423 et infine n. 424.

Unita come allegato n. "22" si riporta copia della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000 (Partica di Condonò n. 151/86) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Titoli abilitativi questi appena sopra menzionati, Concessione per la Esecuzione di Opere n. 28/80 del 31.07.1980 prima, e Concessione Edilizia a Sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000 poi, che hanno fatto consentito la realizzazione nonché legittimazione della consistenza e volumetria di quei fabbricati andati poi a demolire, anche parzialmente, consentendo in tal modo la possibilità di poter edificare il fabbricato di maggior consistenza di cui oggi la porzione immobiliare è parte.

In tal senso non sfugge il fatto che con apposita richiesta di concessione edilizia presentata in data 07.02.2003 ed acquisita al n. 1009 di protocollo, gli allora proprietari signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno depositato un progetto di ristrutturazione urbanistica alla quale ha fatto poi seguito il rilascio della Concessione per Esegui Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003, ritirata in data 10.10.2003.

Previsioni progettuali che hanno pertanto previsto la demolizione completa di due dei manufatti agricoli individuati nelle tavole grafiche unite alla Concessione in trattazione come "edifici A et B", nonché dell'intero capannone agricolo, ed infine la demolizione invece parziale dell'ultimo manufatto agricolo individuato come "edificio C".

Manufatto quest'ultimo per il quale è stata in effetti prevista una demolizione parziale, andando comunque a prevedere, fra tutto, una volumetria complessiva da poter riutilizzare per la edificazione del nuovo fabbricato di abitazione, pari a quantificati mc. 1.548,19.

Andandosi a riallacciare a quanto descritto al paragrafo "provenienze ventennali", è evidente che appena subito dopo il rilascio della Concessione sopra menzionata, che si ricorda essere avvenuto in data 12.04.2003, gli allora proprietari hanno provveduto a vendere alla società **** Omissis **** il terreno sul quale è stato poi appunto costruito il fabbricato di maggiore consistenza di cui risulta far parte la porzione immobiliare di interesse.

Atto pubblico di compravendita che si ricorda essere stato stipulato ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 repertorio n. 18.939 raccolta n. 9.026, ed unito in copia come allegato n. "7".

Con tale atto pubblico si riferisce che la parte venditrice ha dichiarato che "parte del terreno in oggetto deriva dalla demolizione di una piccola rimessa agricola (costituente in Catasto Terreni l'originaria particella 423 di mq. 39 del foglio 14) e di porzione di due fabbricati rurali anch'essi ad uso rimessa agricola (costituenti in Catasto Terreni porzione delle originarie particelle 422 di mq. 219 e 424 di mq. 205 del foglio 14) in conformità alla progettazione.....omissis.....".

A mero titolo informativo, accertato comunque l'esito finale di quanto poi andato ad eseguire a livello edilizio, si presume quindi che tali demolizioni andate a dichiarare in atto, siano plausibilmente avvenute nell'arco temporale intercorso tra il 12.04.2003, ovvero la data del rilascio della Concessione Edilizia n. 18/03, e con la quale tali interventi di demolizioni trovavano comunque un riscontro oggettivo in merito alla loro legittimazione, e proprio la data di stipula dell'atto pubblico ovvero il 16.04.2003.

Quanto sopra, si ripete, a solo titolo informativo.

Proseguendo infatti è utile segnalare ai fini di quanto anche nel prosieguo analizzato che tra le varie pattuizioni riportate nell'atto pubblico, la parte venditrice si è obbligata "(per sé e aventi causa) a demolire porzione del fabbricato rurale insistente sul contiguo terreno di loro proprietà (particella 424 del foglio 14) consentendo che la relativa volumetria di risulta venga utilizzata dalla parte acquirente per l'edificazione del terreno acquistato."

Fabbricato quest'ultimo che risulta identificare il menzionato manufatto individuato nelle tavole progettuali come individuato come "edificio C".

Sintetizzando, non sfugge il fatto che secondo il combinato disposto tra quanto dichiarato nell'atto pubblico ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 e le previsioni progettuali di cui alla Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003, la edificazione del fabbricato di abitazione di cui è parte anche il bene staggito, era evidentemente preordinato alla completa demolizione di complessivi tre manufatti agricoli, mentre alla parziale demolizione del quarto manufatto che viene appunto individuato come "edificio C".

Stante ciò preme segnalare che in virtù dell'avvenuto passaggio di proprietà dell'area ove è stato quindi edificato tale fabbricato di abitazione di maggior consistenza, a seguito di specifica richiesta depositata al Comune di Ponte Buggianese in data 17.04.2003 ed acquisita al n. 3321 di protocollo generale, è stato proceduto nella volturazione a nome della società **** Omissis **** della Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003, quest'ultima unita in copia come allegato n. "23", unitamente stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Volendo ora entrare nel merito delle previsioni progettuali del titolo edilizio appena citato, emerge che sulla base della volumetria disponibile ricavata dalla demolizione, anche parziale, dei manufatti agricoli, è stata prevista la edificazione ex novo di un fabbricato terra tetto, avente una conformazione del tutto regolare sia per quanto attiene la conformazione planimetrica, che per quanto attiene la linearità dei prospetti, andando a progettare quindi un edificio di forma rettangolare comprendente nel suo complesso sei unità abitative, disposte rispettivamente in numero di tre per piano, ovvero ai piani terreno e primo, oltre "sottotetto", quest'ultimo avente altezze di progetto evidentemente di modestissima entità, e quindi copertura del tipo a "capanna" a due falde inclinate, il tutto corredato da un porticato in aderenza in estremità sud a copertura di quattro posti auto, per completare l'intero lotto urbano con sistemazioni esterne, quali aree a verde, viabilità, spazi di manovra e posti auto scoperti, e quindi complessivamente per una volumetria del "costruito" pari a quantificati mc. 1548,19.

Con successiva istanza presentata in data 26.02.2005 ed acquisita al n. 2169 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese, è stato effettuato il deposito dello "stato finale" così come previsto dall'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005, senza però alcuna evidenza di una contestuale presentazione della comunicazione di fine dei lavori.

Istanza di deposito dello "stato finale" che si unisce in copia come allegato n. "24", unitamente stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

In prima battuta preme segnalare che tale istanza è stata presentata ancora al nome della società **** Omissis **** ancorché si ricorda che con atto ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351, unito in copia come allegato "6", la medesima aveva invece assunto la nuova denominazione di società **** Omissis ****.

In relazione poi alle particolarità tecnico progettuali di tale deposito si precisa che lo stesso è stato quindi effettuato ai sensi dell'allora art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 che testualmente recitava:

1. Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Per le varianti in corso d'opera che non comportino sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) che siano conformi agli atti di cui all'articolo 52 e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
- c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del d.lgs. 41/2004.

In tal senso si evince dalla relazione di accompagnamento a tale deposito dello "stato finale" che le variazioni rispetto alle previsioni progettuali iniziali erano testualmente le seguenti:

- maggiore estensione del lotto di pertinenza e diversa ubicazione dei posti auto scoperti sullo stesso lotto;
- piccole modifiche di prospetto (aperture esterne e balconi);
- diversa organizzazione del tetto;
- piccole modifiche interne;

il tutto nel rispetto della sagoma e della posizione del fabbricato, della sua destinazione d'uso e del numero di unità immobiliari.

Andando ad analizzare ancora le ulteriori informazioni fornite nella citata relazione tecnica, correlati ai grafici progettuali dello stato finale, emerge che il porticato a copertura dei posti auto, in estremità sud del fabbricato, risultava essere stato realizzato con leggeri variazioni sia di superficie che quindi di volumetria rispetto a quanto assentito.

Per tale motivo, e quindi a compensazione della maggiore volumetria andata a realizzare, è stata dichiarata la demolizione di una volumetria avente pressoché medesima consistenza, ancorché leggermente inferiore, relativa ad un locale unito al manufatto accessorio che come già accennato in precedenza, risulta individuato come "edificio C" nei grafici progettuali, ed oggi evidentemente di altra proprietà.

Manufatto quest'ultimo per il quale, nell'atto ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003, l'allora parte venditrice si era obbligata "(per sé e aventi causa) a demolire porzione del fabbricato rurale insistente sul contiguo terreno di loro proprietà (particella 424 del foglio 14) consentendo che la relativa volumetria di risulta venga utilizzata dalla parte acquirente per l'edificazione del terreno acquistato."

In riferimento alla leggera inferiore superficie dichiarata come demolita del locale unito a tale manufatto, il tecnico progettista si è appellato a quanto previsto nell'allora vigente Regolamento Edilizio in tema di tolleranze, ovvero a quanto previsto all'art. 67 dello stesso, nel quale era precisato che "sono da considerarsi nell'ambito di tolleranze e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singolo edificio, l'1% delle misure prescritte".

E' evidente che non è dato sapere se tale demolizione risulta essere stata effettivamente eseguita, alla luce del fatto che tale verifica, ad oggi, comporterebbe la necessità di accedere ad altra proprietà evidentemente non interessata dalla presente Procedura, e quindi operazione questa che esula dall'incarico ricevuto.

Si è voluto portare in evidenza tale circostanza per il semplice fatto che ad oggi, tenuto quindi per buono quanto andato a dichiarare nei vari documenti progettuali uniti al deposito dello "stato finale", si accerta che il porticato in esame, comprendente anche il posto auto di pertinenza dell'unità abitativa in trattazione, risulta presentare allo stato dei luoghi altezze misurate dal piano di calpestio costituito da tozzetti autobloccanti, fino all'intradosso della copertura, pari a circa mt. 3,57 nella parte più alta (in colmo) e circa mt. 2,57 nella parte invece più bassa (in gronda), e quindi altezze più alte rispetto a quelle dichiarate nei grafici progettuali di cui al citato deposito, mediamente di circa mt. 0,20, con conseguente aumento di volumetria rispetto a quanto assentito, o comunque dichiarato.

Passando ora ad analizzare nello specifico l'unità abitativa che si ricorda svilupparsi nel suo complesso su due livelli fuori terra, ovvero a piano primo e piano "secondo" "sottotetto", rileviamo che quanto raffigurato nei grafici progettuali dello stato finale, trova una sostanziale conformità dal punto di vista della distribuzione interna rispetto a quanto rilevabile allo stato dei luoghi, salvo leggere diverse traslazioni di alcune pareti sia la piano primo che secondo "sottotetto", che per la loro entità e comunque anche per ovvie ragioni di natura strutturale, possono ragionevolmente essere catalogate quali meri errori grafici di rappresentazione ed indicazione grafica delle relative misure.

Appurato ciò è utile segnalare che si riscontrano anche lievissime discordanze per quanto attiene le misure delle aperture (finestre e porte finestre) così come rilevabili progettualmente, rispetto allo stato dei luoghi.

Circostanza questa che scaturisce plausibilmente dal fatto che dette aperture all'attualità risultano caratterizzate da un rivestimento in legno che interessa le relative riquadrature, ad eccezione del portoncino di

ingresso, non potendo quindi allo stato dei luoghi conoscere le esatte misure riferite convenzionalmente al lordo dei telai, ovvero la cosiddetta "luce architettonica", e quindi verificare se le stesse siano o meno corrispondenti a quella progettuali.

Quanto sopra per il semplice fatto che allo stato attuale, e quindi tenute per buone le misure rilevabili attualmente in loco, non risulterebbe rispettato il requisito igienico sanitario attinente il rapporto di illuminazione dell'ampio locale soggiorno al piano primo, tenuto conto anche delle tolleranze previste dal comma 1-ter dell'art. 34Bis del Testo Unico dell'Edilizia n. 380/01, aggiornato al D.L. 69/2024, Decreto Salva Casa.

Analisi questa appena sopra riportata che tiene conto del fatto che ai fini della illuminazione diretta di detto locale, sono utilizzabili, come lo erano anche all'epoca della costruzione del fabbricato secondo quanto normato dall'art. 34 dell'allora vigente Regolamento Edilizio, le parti trasparenti poste nell'ambito delle pareti esterne, ovvero come per il caso di specie le due finestre poste sulla parete est del locale soggiorno, ad esclusione pertanto del portoncino di ingresso che, almeno allo stato dei luoghi risulta costituito da un infisso di tipo blindato con pannellature laccate sia internamente che esternamente, e quindi privo di qualsiasi parte trasparente.

Tenuto presente di tale aspetto, ed andando ad analizzare internamente i vari locali di abitazione, riscontriamo subito che rispetto alle previsioni progettuali, nell'ambito del locale soggiorno non risulta presente l'angolo cottura, in quanto è stata di fatto realizzata la cucina nell'adiacente locale invece destinato a livello edilizio quale "camera".

Di fatto quindi al piano primo rileviamo allo stato dei luoghi una unica camera in luogo di due così come autorizzate.

Ulteriore incongruità rilevabile, consiste nella mancata raffigurazione con corretta indicazione anche del relativo accesso dall'adiacente cameretta, del piccolo ripostiglio sottoscala.

Passando ora al piano secondo "sottotetto", si ricorda essere raggiungibile per mezzo di una scala interna, originariamente non contemplata nelle previsioni progettuali di cui alla Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003, in quanto evidentemente realizzata in corso d'opera e quindi raffigurata nei grafici progettuali uniti poi al successivo deposito dello "stato finale" che si ricorda avvenuto in data 26.02.2005.

Scala che quindi trova la sua realizzazione in conseguenza di una diversa configurazione ed impostazione della copertura in tale zona del fabbricato rispetto appunto alle previsioni progettuali iniziali, e che ha consentito di andare a creare di fatto dei locali "sottotetto" dichiarati come aventi destinazione a "soffitta" e direttamente comunicanti e quindi accessibili dalla sottostante unità abitativa.

Scala interna per la quale, a titolo informativo, si ripropone quanto già riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", ovvero che risulta avere uno sviluppo ad "L" ed interamente delimitata da pareti ad eccezione di una piccola porzione a vista, nell'ambito del locale soggiorno, e di altra ancora più piccola porzione a vista nell'ambito del disimpegno al piano secondo "sottotetto", e quindi dotata in tali zone, di ringhiera metallica avente aspetto comunque gradevole;

Risulta caratterizzata, nella zona del "cambio di direzione", dalla presenza di gradini disposti a "ventaglio", oltre al fatto che in corrispondenza della 5ª alzata a partire dal locale soggiorno, o quella che effettivamente è, è rilevabile un'altezza rispetto al sovrastante soffitto in tale punto, pari ad apprezzabili circa mt. 1,72, e quindi altezza che non garantisce quindi la salita della rampa scale in tutta sicurezza ed agilità.

Appurato ciò, emerge pertanto che ad oggi l'unità abitativa la cui consistenza era originariamente limitata al solo piano primo, risulta secondo lo stato dei luoghi e quindi quanto raffigurato anche a livello progettuale nello "stato finale", svilupparsi anche al piano secondo "sottotetto" in virtù di una variata concezione della porzione di copertura in tale area del fabbricato.

Tale variazione progettuale allarga la prospettiva ad una serie di considerazioni e valutazioni legate quindi alla consistenza, conformazione e destinazione dei locali andati a realizzare a tale piano, e quindi alla loro effettiva regolarità edilizia.

In primo luogo la diversa configurazione ed impostazione di tale porzione di copertura, ad oggi, e quindi a distanza di venti anni dal rilascio dei vari titoli abilitativi, può portare anche a valutazioni discrezionali in merito alle possibili modalità di calcolo della volumetria dell'intero fabbricato andata ad effettuare, rispetto anche a quanto previsto nel merito nell'allora vigente regolamento Edilizio.

In secondo luogo la diversa concezione progettuale di tale porzione di copertura ha appunto consentito la creazione di locali comunque accessibili ed utilizzabili.

Proprio in merito al loro utilizzo risiede una prima problematica accertata in sede di sopralluogo, ovvero il fatto che secondo quanto autorizzato, tutti i locali posti a tale piano secondo "sottotetto" risultano essere destinati a "soffitta", allorquando, allo stato dei luoghi tale parametro non risulta invece rispettato in quanto utilizzati nonché di fatto allestiti alla stregua di vani abitativi.

In effetti si rileva per la maggior parte degli stessi un utilizzo improprio quali locali "camera", "studio" e "doccia w.c.", in mancanza quindi dei necessari requisiti anche igienico sanitari necessari per tale utilizzo.

Addirittura per il locale utilizzato quale "doccia w.c." si rilevano anche tutte le predisposizioni, rivestimenti, e comunque configurazioni tipiche proprio di tali locali.

Oltretutto si evidenzia come tali locali siano dotati di aperture prospettanti direttamente verso l'esterno, ma che allo stato dei fatti presentano un'altezza dei relativi davanzali interni, misurata quest'ultima dal piano di calpestio (pavimento), rilevabile in circa mt. 0,76, o quanti effettivamente siano, e quindi in contrasto con quanto prescritto invece nel D.M. 14.06.1989 n. 236.

Rimanendo in tema di altezze è necessario evidenziare come l'intero piano secondo "sottotetto", avente una conformazione planimetrica regolare, risulta quindi protetto da una sovrastante copertura con tipologia del tipo "a capanna" con due falde inclinate, con altezze interne misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso della medesima copertura che si rilevano pari a circa mt. 1,50 nelle due estremità del piano (lati nord e sud), mentre circa mt. 2,81 in corrispondenza della linea di colmo centrale.

Essendo l'intero piano a sua volta suddiviso internamente per mezzo di tramezzature, e quindi per quanto di interesse di quanto di seguito analizzato, si rileva che l'ampio locale in estremità est, per intendersi quello impropriamente utilizzato quale "camera", risulta avere una superficie quantificabile in circa mq. 19,63, o quanti effettivamente siano, con altezza in gronda pari rispettivamente a circa mt. 2,15 in estremità sud, circa mt. 1,96 in estremità nord, e circa mt. 2,81 in corrispondenza della linea di colmo.

Altezze queste ultime che non trovano riscontro con quanto riportato nei grafici progettuali uniti al deposito dello "stato finale", ovvero risultano mediamente più alte.

Tale aspetto vuole portare alla luce il fatto che andando a calcolare l'altezza media ponderale del locale ricaviamo un valore pari a mt. 2,43, ovvero anche se di pochissimo, superiore a mt. 2,40.

Altezza quest'ultima che all'epoca in cui sono stati rilasciati gli atti autorizzativi già menzionati, e che si ricordano essere la Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003 e del successivo deposito avvenuto in data in data 26.02.2005 dello "stato finale", era un parametro che fungeva da bilancia per la necessità o meno della verifica della volumetria del fabbricato.

Per spiegarsi meglio, secondo quanto normato dall'art. 57 punto 3) dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ponte Buggianese, "i volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili ovvero abbiano altezza media superiore a ml. 2,40".

Ecco che andando ad applicare tale norma alle effettive altezze rilevate in loco per il menzionato locale, e trasposte all'epoca in cui è stato realizzato nonché poi ultimato il fabbricato residenziale di maggior consistenza, avrebbe comportato il calcolo della volumetria anche di tale vano, che sommata a quella ulteriore del restante fabbricato di maggior consistenza, avrebbe evidentemente condotto ad una maggiore volumetria complessiva diversa da quanto invece andato a dichiarare nei grafici progettuali.

Altezze interne che peraltro si ritiene plausibilmente non variate nel corso degli anni.

Circostanza questa che all'epoca, ed alla stregua della maggiore volumetria anche del porticato come già evidenziata in precedenza, avrebbe comportato la necessità di andare a procedere con la demolizione di ulteriori porzioni del manufatto individuato come "edificio C" nelle varie tavole progettuali unite a titoli abilitativi, e così come pattuito nell'atto ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003 sopra richiamato.

Volendo ultimare l'analisi degli atti abilitativi dell'intero fabbricato residenziale di maggior consistenza e relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, si ritiene altresì utile evidenziare delle ulteriori particolarità riguardanti opere e/o manufatti che per la loro natura possono essere annoverate nell'ambito della sfera di quelle parti e/o partizioni a "comune" fra tutte le varie unità abitative che compongono il medesimo fabbricato.

Si anticipa fin da ora che trattasi di indicazioni che potranno all'uopo essere approfondite e quindi verificate con più accuratezza da parte dell'eventuale aggiudicatario, in quanto di fatto esulano nello specifico dall'incarico affidato allo scrivente.

In tal senso, e quindi per quanto è stato possibile verificare, si rileva in prima istanza che l'altezza complessiva del fabbricato residenziale di maggior consistenza, in corrispondenza della linea di gronda, ovvero in corrispondenza della facciata lato est, risulta pari a circa mt. 6,15/6,18, o quanto effettivamente siano, misurate dal piano di calpestio del marciapiede posto su tale lato, fino ad arrivare alla sommità del fabbricato intesa come l'incontro tra l'intradosso della copertura col piano della facciata.

Altezza che rileviamo invece nei grafici progettuali indicata in mt. 6,00, e che è stata utilizzata come base anche per il calcolo della volumetria complessiva dell'intero fabbricato residenziale di maggior consistenza.

Calcolo della volumetria che anche in questa occasione, ed in virtù della diversa configurazione ed impostazione della porzione di copertura andata a realizzare evidentemente in corso d'opera ai lavori di edificazione del fabbricato residenziale di maggior consistenza, e quindi a distanza di venti anni dal rilascio dei vari titoli abilitativi, può portare anche a valutazioni discrezionali in merito alla sua modalità, rispetto anche a quanto previsto nel merito nell'allora vigente regolamento Edilizio.

Ulteriore incongruenza rilevabile rispetto ai grafici progettuali risiede nel diverso posizionamento del muretto sul lato est, a delimitazione tra le corti in proprietà esclusiva delle unità abitative poste al piano terreno, nonché della piccola corte, tra l'altro, a comune anche all'unità abitativa in trattazione, e la viabilità privata di accesso, quest'ultima evidentemente a comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza.

Proseguendo ancora ed in riferimento proprio alla viabilità privata che si ricorda diramarsi a nord a partire dalla pubblica via colmate del Cerro, si ritiene di evidenziare come la stessa sia interamente pavimentata con tozzetti autobloccanti.

In tal senso non vi è evidenza nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi, la indicazione della realizzazione di tale pavimentazione, ovvero la stessa non risulta essere stata considerata nel calcolo della verifica della superficie permeabile.

Non si rileva inoltre, in loco, per tale viabilità privata alcun cartello di passo carrabile.

In ultimo si riferisce pertanto che con istanza depositata in data 20.06.2006 al n. 6863 di protocollo generale del comune di Ponte Buggianese, è stata depositata da parte dell'allora tecnico progettista, la Certificazione di Abitabilità acquisita al n. 29/06, alla quale risulta unite, secondo la documentazione messa a disposizione, le varie certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termo idraulico delle varie porzioni abitative, nonché la relazione sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento dei consumi di energia negli edifici ai sensi della L. 09.01.1991 n. 10.

Certificazione di abitabilità che viene unita in copia come allegato n. "25".

Pratiche edilizie sopra esposte che ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto l'annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che fino ad oggi non ne ha quindi dissentito la loro validità.

In tal senso, e sulla base anche dell'analisi appena sopra effettuata, è ragionevole rimandare anche a quanto previsto all'art. 9bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e relative s.m.i..

Proceduto ad una descrizione analitica delle varie pratiche edilizie che hanno interessato il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, nel corso dei vari anni, si ritiene quindi utile riportare di seguito un elenco comunque sintetico e non esaustivo delle problematiche ed irregolarità edilizie, tra le più significative, emerse in sede di sopralluogo rispetto a quanto autorizzato e/o legittimato con i vari titoli abilitativi, ovvero rispetto alla documentazione tecnica ed anche fotografica unita ai agli stessi, il tutto anche per facilitarne una più semplice indicazione nell'eventuale bando di vendita che verrà pubblicato.

Pertanto, a titolo non esaustivo, ed in linea generale, si indicano le seguenti difformità che potranno poi essere, all'uopo, oggetto quindi di specifici maggiori approfondimenti anche interpretativi in relazione alle varie normative di settore applicabili anche in tema di tolleranze costruttive, esecutive, e dei parametri igienico - sanitari, ovvero:

- lieve diversa distribuzione interna dei locali;
- mancato rispetto dei requisiti minimi ai fini igienico sanitari per alcuni locali di abitazione;
- aumento volumetrico del porticato nell'ambito del quale risulta ubicato il posto auto coperto;
- interpretabile aumento volumetrico dell'unità abitativa;
- impropria utilizzazione ed allestimento di vari locali;

In via del tutto indicativa, ed a corredo di quanto esposto al presente paragrafo, si unisce come allegato n. "26" un elaborato grafico in scala 1.100, schematico ed indicativo delle irregolarità riscontrate, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione di una eventuale sanatoria edilizia.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere infatti una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la redazione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia, e quindi fatti salvi vizi occulti sia a livello impiantistico che strutturale del bene staggito.

In linea generale è opportuno evidenziare, tenuto conto di quanto sopra descritto, che i potenziali aggiudicatari dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche da porre in atto e le relative procedure amministrative da effettuare con quantificazioni sia in termini di sanzioni che oneri, o comunque di quant'altro occorrente per la corretta definizione e rispondenza di quanto descritto con lo stato dei luoghi.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, si segnala quindi la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, di presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo laddove possibile anche di quanto consentito e previsto nel predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, oppure nella Legge 27.07.2024 n. 105 di conversione del D.L. 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa) od ulteriori ancora ed analoghe normative anche Comunali, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 10.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni tecnico discrezionali che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti, potranno impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Ponte Buggianese in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche opere di rimessa in pristino e/o adeguamento allo stato autorizzato.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Ponte Buggianese la effettuazione di una ricerca in merito ad eventuali pratiche edilizie presentate nel corso degli anni, tra l'altro, anche per il bene in argomento, ovvero una ricerca anche ai vari nominativi che si sono susseguiti nella proprietà nel corso dei anni (vedere allegato n. "12").

Da quanto accertato dallo stesso Comune è stato preso atto che per il medesimo bene non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia e/o di Condoni Edilizio.

Stante ciò emerge quindi chiaramente che le opere e manufatti rilevati invece in sede di sopralluogo nell'ambito del terreno in argomento, così come anche individuati e descritti al paragrafo "caratteristiche costruttive", debbono ritenersi privi di pertinenti atti autorizzativi edilizi, e pertanto da intendersi irregolari.

Opere e manufatti che si intendono qui sinteticamente riepilogare:

1)installazione di cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, a delimitazione sul lato nord, del terreno in trattazione con l'area scoperta a comune delle unità abitative facenti parte del limitrofo fabbricato;

2)realizzazione di area pavimentata in tozzetti autobloccanti delimitata da cordolo costituito da elementi in cemento, ed utilizzata di fatto quale posto auto scoperto per posteggio di due autovetture.

Non è dato sapere se al di sotto della pavimentazione sia presente un ulteriore platea in cemento armato;

3)realizzazione di pozzo ad anelli, per il quale non è conosciuta l'effettiva profondità, rivestito esternamente in pietra e mattoni, e protetto superiormente da una grata metallica, nonché corredato di pompa sommersa per attingimento acqua;

4)manufatto precario, semplicemente ancorato a terra ed avente struttura in legno con ingombro planimetrico pari a circa mt. 4,05 per mt. 1,35 e copertura costituita da pannelli ondulati isolanti di tipo "sandwic", e quindi per un'altezza quantificabile in circa mt. 1,80 o quanti effettivamente siano.

5)pergolato in legno costituente, così come configurato in loco, un mero supporto per la vegetazione rampicante ed avente funzione quindi di "ombreggiante", e come tale rientrando ragionevolmente in quanto disposto dall'art. 137 della L.R. 10.11.2024 n. 65, ovvero tra quei manufatti privi di rilevanza edilizia, laddove però non sia accertata per lo stesso una valenza di natura strutturale legata alle sue specifiche caratteristiche costruttive;

6)forno a legna con relativo barbecue realizzato in muratura di pietrame e laterizio avente un ingombro planimetrico pari a circa mt. 2,25 per mt. 1,45, o quanti effettivamente siano;

7)manufatto in legno avente forma quadrata e con dimensioni planimetriche interne pari a circa mt. 2.74 per mt. 2.74, con copertura del tipo a "capanna", con altezze, sempre interne, in gronda pari a circa mt. 1,95 ed in colmo mt. 2.21, ed evidentemente utilizzata quale rimessa per attrezzi;

8)realizzazione di platee in cemento armato e relativa pavimentazione, sottostanti ai manufatti di cui ai punti n. 5), 6) et 7).



E' stata altresì rilevata nell'ambito del terreno, una piccola vaschetta ornamentale, che per le sue caratteristiche, e quindi alla stregua del pergolato di cui al punto 7) che precede, può ragionevolmente rientrare nei disposti di cui all'art. 137 della citata L.R. 10.11.2024 n. 65, ovvero tra quelle opere prive di rilevanza edilizia.

A maggior chiarimento in riferimento alla localizzazione degli elementi individuati anche di tipo impiantistico presenti nell'ambito del terreno in argomento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "27". Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere infatti una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la redazione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia.

In linea generale è opportuno evidenziare, tenuto conto di quanto sopra descritto, che i potenziali aggiudicatari dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche da porre in atto e le relative procedure amministrative da effettuare con quantificazioni sia in termini di sanzioni che oneri, o comunque di quant'altro occorrente per la corretta definizione e rispondenza di quanto descritto con lo stato dei luoghi.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, nonché tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica del bene in esame e quindi dei relativi vincoli e limitazioni, si segnala la necessità di una completa rimessa in pristino dello stato originario, intendendo quindi la necessità di andare ad esportare tutte quelle opere e manufatti anche correlati, andati a realizzare in assenza di regolari titoli abilitativi.

Per tale intervento, vista l'ubicazione del bene in argomento, tenuto conto delle problematiche logistiche e pratiche per l'effettuazione dell'intervento e smaltimento del materiale di risulta, si può prevedere un costo pari indicative € 8.000,00, e quindi salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che risulteranno anche da preventivi che potranno essere richiesti all'uopo dall'eventuale aggiudicatario.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^**



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenze scoperte e coperte ad uso esclusivo, inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte dell'attuale soggetto esecutato nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni".

In ultimo si ricorda quanto già segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" in merito al fatto che l'originario terreno di maggior consistenza sul quale all'attualità si erige, tra gli altri, anche il fabbricato residenziale di maggior consistenza di cui risultano far parte i beni staggiti, è soggetto ad un canone livellario a favore della Prefettura di Firenze, così come già menzionato nell'atto pubblico di cessione di diritti e divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 03.04.1964 repertorio n. 11.857 fascicolo n. 4.721, registrato a Pescia in data 18.04.1964 al n. 1808 vol. 192, ivi trascritto in data 24.04.1964 al n. 985 del Registro Particolare, e che a maggior chiarimento viene unito in copia come allegato n. "17".

Tale canone livellario viene peraltro poi indicato e ribadito anche nei vari atti traslativi che hanno interessato i beni in trattazione, ma per il quale ad oggi non vi è però evidenza alcuna di una sua affrancazione.

Onere quest'ultimo che all'occorrenza, e quindi ove se ne ravvisasse la necessità, si ritiene debba ragionevolmente essere attribuito in quota parte a carico delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato, ovvero a carico anche di ulteriori soggetti proprietari di terreni o porzioni immobiliari eventualmente interessati da tale circostanza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ "VIONE"

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso, vincoli od oneri di natura condominiale.

Si ritiene comunque utile ricordare quanto già segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" in merito al fatto che l'originario terreno di maggior consistenza sul quale all'attualità risulta far parte anche il terreno in argomento, è soggetto ad un canone livellario a favore della Prefettura di Firenze, così come già menzionato nell'atto pubblico di cessione di diritti e divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 03.04.1964 repertorio n. 11.857 fascicolo n. 4.721, registrato a Pescia in data 18.04.1964 al n. 1808 vol. 192, ivi trascritto in data 24.04.1964 al n. 985 del Registro Particolare, e che a maggior chiarimento viene unito in copia come allegato n. "17".

Tale canone livellario viene peraltro poi indicato e ribadito anche nei vari atti traslativi che hanno interessato i beni in trattazione, ma per il quale ad oggi non vi è però evidenza alcuna di una sua affrancazione.

Onere quest'ultimo che all'occorrenza, e quindi ove se ne ravvisasse la necessità, si ritiene debba ragionevolmente essere attribuito in quota parte a carico anche di ulteriori soggetti proprietari di terreni o porzioni immobiliari eventualmente interessati da tale circostanza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1[^]-2[^]

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, e costituita da una unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", sviluppantesi essenzialmente, e nel suo complesso, su due livelli fuori terra, ovvero piano primo (o secondo fuori terra) e secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), con accesso tramite viabilità e parti comuni dal n.c. 7/d della pubblica via Colmate del Cerro. Risulta presentarsi come corredata di un posto auto esterno coperto, ubicato a livello del piano terreno ed inserito al di sotto di un porticato di più ampie dimensioni, anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggiati, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che la porzione immobiliare di abitazione risulta appunto inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di recente costruzione, ovvero edificato ex novo nel periodo temporale individuabile tra gli anni 2003 e 2005, che si erige da terra a tetto, su due livelli fuori terra oltre piano "sottotetto", comprendente complessivamente sei unità abitative, compreso evidentemente anche quella in trattazione, il tutto corredata da area pertinenziale scoperta, in parte attribuita in proprietà ed uso esclusivo alle varie porzioni abitative, ed in parte invece destinata appunto a spazi di manovra, accessi e viabilità a comune, o comunque di utilità comune tra le stesse porzioni, nonché destinata anche a posti auto sia scoperti che coperti. Panorama questo che si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, posta in posizione leggermente defilata rispetto alla via Colmate del Cerro, ovvero accessibile per mezzo di una viabilità comune che si dirama dalla predetta pubblica via con un percorso rettilineo di circa 30/40 mt. o quanti effettivamente siano, fino a giungere appunto al fabbricato di maggior consistenza. Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che

comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggitto con relative pertinenze, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata. Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona. Con particolare riferimento al bene staggitto, si segnala che lo stesso risulta ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche. Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali. Per i servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia. Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate. Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, in relazione anche gli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque. In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggitto risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione degli stessi, e senza tralasciare anche le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che non si prospettano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggitto e relative pertinenze coperte e scoperte, il tutto per infondere consapevolezza ed un



primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, nel suo complesso, si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "16".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 467, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 467, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, e costituita da una unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", sviluppantesi essenzialmente, e nel suo complesso, su due livelli fuori terra, ovvero piano primo (o secondo fuori terra) e secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), con accesso per tramite di viabilità e parti comuni dal n.c. 7/d della pubblica via Colmate del Cerro.

Risulta presentarsi come corredata di un posto auto esterno coperto, ubicato a livello del piano terreno ed al di sotto di un porticato di più ampie dimensioni, anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggit, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene, è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni oggettive a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto contodelle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Stante ciò l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra si è inteso quindi, per la valutazione in argomento, approcciarsi in prima battuta a quanto appunto previsto con la metodologia che contraddistingue il Market Comparison Approach (MCA), effettuando una specifica ricerca volta ad incrociare i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria), al fine di individuare e rintracciare immobili (c.d. "comparabili") che per loro consistenza, tipologia ed ubicazione fossero riconducibili a quello in esame e che risultassero essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2023 che nell'anno 2024, ma anche nel corrente anno 2025.

Ebbene secondo la ricerca effettuata, sono state individuate diverse transazioni effettuate anche nell'anno 2023 e 2024, ma che alla luce dei fatti hanno interessato unità abitative o comunque immobili residenziali che per loro caratteristiche e tipologie non possono essere ragionevolmente equiparate a quello in oggetto.

E' stato infatti analizzato un campione di immobili tutti comunque individuati nelle vicinanze del bene staggito, ovvero in aree comunque paragonabili a quelle in cui lo stesso ricade, e quindi tutti ricadenti all'interno del territorio Comunale di Ponte Buggianese, ovvero ubicati nelle limitrofe via Bramalegno, via Leonardo da Vinci e via Lima in località "Anchione" ed altro.

L'analisi però non ha evidentemente dato il risultato sperato in quanto trattasi di immobili che per tipologia anche costruttiva e consistenza si ritiene non siano suscettibili di essere confrontati e paragonati con il bene staggito.

A titolo informativo nonché a completezza espositiva di quanto appena segnalato tali immobili si individuano nei seguenti:

- foglio di mappa 9 mappale n. 264, via Bramalegno n.c. 90;
- foglio di mappa 15 mappale n. 161 sub. 12, via Leonardo Da vinci n.c. 33-35;
- foglio di mappa 16 mappale n. 156 sub. 2, via Lima n.c. 85;
- foglio di mappa 16 mappale n. 217, via dell'Orto n.c. 2,

oltre ad ulteriori ancora immobili che però sono stati compravenduti in epoche antecedenti anche all'anno 2022, e per tale motivo, non ritenuti idonei per quanto in oggetto.

Stante ciò si è ritenuto comunque opportuno, anche ai fini conoscitivi, prendere in esame un immobile che si avvicinasse quanto più possibile al bene staggito, almeno per quanto riguarda la consistenza e destinazione dei vari vani che lo compongono, andando a individuare quindi una porzione immobiliare di abitazione posta in località "Vione", via Bramalegno n.c. 70, in quanto composta al piano terreno da "ingresso, angolo cottura, pranzo e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e soggiorno dal quale si accede al terrazzo; al piano secondo da due vani ad uso soffitta; corredata da resede esclusiva pertinenziale e da locale caldaia pertinenziale", il tutto identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 9 dal mappale n. 244 subalterno 5, e compravenduta con atto pubblico ai rogiti del Notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 18.01.2023 repertorio n. 1.405 raccolta n. 1.160, trascritto a Pescia in data 19.01.2023 al n. 355 del registro generale e n. 240 del Registro Particolare, il tutto per un prezzo dichiarato in atti pari ad € 175.000,00.

Sulla base della comparazione tra il prezzo di vendita e la relativa superficie, si può stimare un importo

pari a circa 1.400/1.500 €/m².

Rilevato ciò si è voluto accompagnare e supportare tale analisi anche prendendo in considerazione un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Per procedere ad un primo approccio comparativo del valore appena sopra indicato si è voluto prendere in esame quanto indicato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene staggito ricade in fascia/zona "suburbana/Vione, Anichione, ponte di Migno" - Codice Zona "E2" - Microzona 1), nonché dai listini immobiliari di "Borsino Immobiliare" ed "Immobiliare.it".

Andando a confrontare le tre fonti citate, emerge una sostanziale equità di valore medio che si individua stimato all'attualità in 1.100 €/m².

Tale valore, confrontato con quello desumibile dall'atto pubblico appena sopra menzionato, trova peraltro un suo ragionevole riscontro laddove proprio secondo le statistiche dell'andamento dei prezzi degli immobili relativo al Comune di Ponte Buggianese, emerge che a partire proprio dall'anno 2023 vi è stato un trend tendenzialmente negativo dei prezzi degli immobili.

A supporto di quanto sopra si uniscono come allegato n. "28" copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 18.01.2023, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra il valore rilevato dall'immobile per il quale è stata individuata una transazione effettuata comunque in epoca recente ed avente caratteristiche quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m² (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 105,75, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena ed esclusiva proprietà pari a circa € 120.000,00 (arrotondate).

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e che comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"

Trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione agricola, in unico corpo, residuo dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale cui risultano far parte l'unità abitativa e relativo posto auto identificati come "Bene n. 1" nella presente perizia, ed alla quale il presente terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza, ovvero giardino

pertinenziale, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione". Per le sue effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 13.01.2025, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, in quanto attualmente accessibile nonché raggiungibile tramite una viabilità privata che si dirama dalla pubblica via Colmate del Cerro con un percorso rettilineo di circa 70 mt. o quanti effettivamente siano. Percorso quest'ultimo che non risulta tuttavia a comune anche al terreno in argomento, ma comunque a comune alle varie unità abitative costituenti il fabbricato residenziale appena sopra menzionato, tra cui anche l'unità abitativa identificata come "Bene n. 1" nella presente perizia, a cui lo stesso terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza. Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata. Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona. Con particolare riferimento al bene staggito, si segnala che lo stesso risultano ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche. Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali. Per servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia. Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate. Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, causa anche gli eventi calamitosi



ASTE GIUDIZIARIE

sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque. In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocarsi, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che purtroppo non conducono a favorevoli conclusioni in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli grafici e fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, si rimanda inoltre all'elaborato grafico schematico unito come allegato n. "2", ove lo stesso risulta indicativamente contornato con colorazione gialla, nonché alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "27".

Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 468, Qualità Seminativo arborato - Fig. 14, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fig. 14, Part. 471, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola, in unico corpo, avente una superficie catastale complessiva individuata in mq. 1.325, o quanti effettivamente siano quelli reali, per il quale è necessario proporre alcune considerazioni in merito alla quantificazione del suo più probabile valore di mercato.

In primo luogo è necessario constatare la presenza di un mercato immobiliare di terreni agricoli che all'attualità, ma come prevedibile anche nel medio termine, non si può ritenere del tutto proficuo e florido, in quanto è sempre più difficoltoso trovare transazioni che abbiano interessati tali beni, vuoi per la loro ormai poca appetibilità che per le variate esigenze ed interessi dei potenziali acquirenti, rilevando in tal senso un inevitabile trend negativo dello mercato immobiliare di riferimento.

Nonostante l'area ove risulta inserito l'appezzamento di terreno in argomento sia evidentemente da configurarsi come a vocazione agricola, o comunque avente origini agricole, secondo una ricerca andata ad effettuare nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), a partire anche fin dall'anno 2021, non sono riscontrabili nelle aree contermini all'appezzamento di terreno in argomento, ma anche oltre, compravendite che abbiano riguardato terreni agricoli.

Quanto sopra a dimostrazione di quanto appena sopra evidenziato, ovvero della evidente attuale mancanza di interesse per tali beni, confermata peraltro dall'analisi andata a fare anche di beni simili proposti in vendita.

In effetti anche dalle ricerche effettuate presso le piattaforme immobiliari più blasonate ed attendibili, si rilevano annunci di vendite per terreni agricoli, che sono veramente limitate, ovvero totalmente assenti per alcune aree, proprio come quella in cui risulta inserito il bene in parola.

Tale evidenza conferma che la domanda e quindi l'interesse per tali beni risulta di fatto assente, e ormai limitato a sporadici casi, o comunque una domanda marginale legata ad un'occasionale acquisizione da parte di eventuali aziende agricole e/o attività agricole, al fine di andare ad implementare l'estensione dei terreni già in loro possesso da poter sfruttare per un eventuale piano di sviluppo aziendale.

Anche in quest'ultimo caso si evidenzia però che la tipologia di terreni richiesti per tale eventuale necessità fonda il suo presupposto su ben altre caratteristiche rispetto a quelle attribuibili al bene in

trattazione, a partire da un'accessibilità che ne possa garantire in pieno un loro sfruttamento ai fini pratici, senza tralasciare la consistenza, normalmente di ben più ampia estensione.

Ecco che secondo tale constatazione ed analisi, si è reputato, per il caso di specie, e quindi in prospettiva della futura vendita giudiziaria, andare a proporre il bene in parola, quale pertinenza dell'unità abitativa identificata come "Bene n. 1" nella presente perizia, e pertanto andando a costituire relativa pertinenza.

Abbinamento che si è ritenuto pertanto ragionevolmente attuabile, nonché auspicabile, al fine di andare a trovare una giusta dimensione e collocazione del bene nell'ambito dell'attuale panorama immobiliare, cercando quindi di proporre una soluzione che possa andare a soddisfare quanto più possibile le esigenze e necessità sulle quali è stata imperniata la presente Procedura.

Per quanto appena sopra esposto si rimanda integralmente anche alle motivazioni già esposte nel merito al paragrafo "consistenza".

Non volendosi dilungare oltre, è evidente, per il caso di specie, la impossibilità di procedere all'individuazione del più probabile valore di mercato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach), che trova il suo fondamento sull'assunto che il valore di un immobile e/o di un bene scaturisce mediante il confronto tra il bene oggetto di interesse ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Accertata pertanto la mancanza di contrattazioni immobiliari di beni simili, la irrilevanza anche delle proposte di vendita, e tenuto conto di tutte le particolarità e criticità dell'appezzamento di terreno in trattazione, si ritiene congruo procedere con una attribuzione allo stesso di un più probabile valore di mercato stimabile in circa € 10.000,00.

E' evidente che il valore individuato non tiene conto dei manufatti, strutture ed opere anche impiantistiche presenti alla data del sopralluogo all'interno del terreno in argomento, in quanto da ritenersi irregolari, e quindi prive di ogni e qualsiasi atti autorizzativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^-2^	105,75 mq	1.150,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
Bene N° 2 - Terreno Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"	1325,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 130.000,00

Valore di stima: € 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica unità abitativa e posto auto pertinenziale	10000,00	€
Oneri di rimessa in pristino del terreno	8000,00	€

Valore finale di stima: € 112.000,00

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 01/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1_Riprese aeree
- ✓ Altri allegati - Allegato 2_Elaborato grafico stato rilevato
- ✓ Altri allegati - Allegato 3_Copia Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato 4_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007
- ✓ Altri allegati - Allegato 5_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 29.04.2005
- ✓ Altri allegati - Allegato 6_Atto pubblico di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata", ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 7_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 16.04.2003
- ✓ Altri allegati - Allegato 8_Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 9_Comunicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 10_Richiesta Agenzia Entrate per affitti
- ✓ Altri allegati - Allegato 11_Richiesta Agenzia Entrate per documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 12_Richiesta Comune di Ponte Buggianese pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - Allegato 13_Richiesta Comune di Ponte Buggianese CDU
- ✓ Altri allegati - Allegato 14_Richiesta Genio Civile

- ✓ Altri allegati - Allegato 15_Invio alle parti della bozza perizia
- ✓ Altri allegati - Allegato 16_Documentazione fotografica unità abitativa e posto auto
- ✓ Altri allegati - Allegato 17_Atto pubblico di cessione di diritti e divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 03.04.1964
- ✓ Altri allegati - Allegato 18_Fattura condizionatori
- ✓ Altri allegati - Allegato 19_Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 20_Cartografie e norme strumenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato 21_Concessione per la Esecuzione di Opere n. 28/80 del 31.07.1980
- ✓ Altri allegati - Allegato 22_Concessione Edilizia a Sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000 (Partica di Condonò n. 151/86)
- ✓ Altri allegati - Allegato 23_Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003
- ✓ Altri allegati - Allegato 24_Deposito dello "stato finale" prot. n. 2169 del 26.02.2005
- ✓ Altri allegati - Allegato 25_Certificazione di Abitabilità acquisita al n. 29/06
- ✓ Altri allegati - Allegato 26_Elaborato grafico stato sovrapposto
- ✓ Altri allegati - Allegato 27_Documentazione fotografica terreno
- ✓ Altri allegati - Allegato 28_Documentazione comparabili

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1[^]-2[^]

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, e costituita da una unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", sviluppantesi essenzialmente, e nel suo complesso, su due livelli fuori terra, ovvero piano primo (o secondo fuori terra) e secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), con accesso tramite viabilità e parti comuni dal n.c. 7/d della pubblica via Colmate del Cerro. Risulta presentarsi come corredata di un posto auto esterno coperto, ubicato a livello del piano terreno ed inserito al di sotto di un porticato di più ampie dimensioni, anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggiti, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che la porzione immobiliare di abitazione risulta appunto inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di recente costruzione, ovvero edificato ex novo nel periodo temporale individuabile tra gli anni 2003 et 2005, che si erige da terra a tetto, su due livelli fuori terra oltre piano "sottotetto", comprendente complessivamente sei unità abitative, compreso evidentemente anche quella in trattazione, il tutto corredata da area pertinenziale scoperta, in parte attribuita in proprietà ed uso esclusivo alle varie porzioni abitative, ed in parte invece destinata appunto a spazi di manovra, accessi e viabilità a comune, o comunque di utilità comune tra le stesse porzioni, nonché destinata anche a posti auto sia scoperti che coperti. Panorama questo che si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, posta in posizione leggermente defilata rispetto alla via Colmate del Cerro, ovvero accessibile per mezzo di una viabilità comune che si dirama dalla predetta pubblica via con un percorso rettilineo di circa 30/40 mt. o quanti effettivamente siano, fino a giungere appunto al fabbricato di maggior consistenza. Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggito con relative pertinenze, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata. Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona. Con particolare riferimento al bene staggito, si segnala che lo stesso risulta ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario

della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche. Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali. Per i servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia. Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate. Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, in relazione anche agli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque. In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione degli stessi, e senza tralasciare anche le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che non si prospettano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, nel suo complesso, si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "16".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 467, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 467, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Ponte Buggianese, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, e corredata di posto auto coperto pertinenziale Le aeree sulle quali insistono pertanto detti beni, e quindi nel loro complesso, ricadono secondo l'attuale Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 72 del 18.12.2023, in zona classificata come "Insediamenti della campagna abitata" tipo "CA" normata dall'art. 82 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recita testualmente: 1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatasi, in epoca recente, lungo la viabilità all'esterno degli

insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia a bassa densità ed in genere a carattere monofamiliare. Per questi insediamenti il Piano Operativo persegue la conservazione di un rapporto con il contesto rurale e con le attività agricole, la riqualificazione edilizia e delle aree di pertinenza degli edifici, la permanenza, ove già presenti, e la realizzazione, ove assenti, di strutture di servizio e di spazi pubblici – in primis parcheggi -, il riordino e la sistemazione dei confini dei lotti con la campagna. 2. Destinazioni d'uso. 2.1 Negli insediamenti CA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle zone agricole EP2. 3. Interventi ammessi 3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 33 - 37. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 25 comma 1.1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a Piano di Recupero. 3.2 Per i soli edifici ad uso residenziale, purché di classe 4 o non classificati, sono ammessi gli ampliamenti "una tantum" di cui alla lettera A - Interventi non parametrati - dell'art. 47 con le seguenti limitazioni per gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione: -l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; -l'indice di copertura non può risultare superiore al 50%. 3.3 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Su di essi si applicano le norme relative agli edifici a destinazione agricola ricadenti nelle zone EP2. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Ponte Buggianese e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "20" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie del vigente strumento urbanistico per il Comune di Ponte Buggianese, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"
Trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione agricola, in unico corpo, residuo dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale cui risultano far parte l'unità abitativa e relativo posto auto identificati come "Bene n. 1" nella presente perizia, ed alla quale il presente terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza, ovvero giardino pertinenziale, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione". Per le sue effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 13.01.2025, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, in quanto attualmente accessibile nonché raggiungibile tramite una viabilità privata che si dirama dalla pubblica via Colmate del Cerro con un percorso rettilineo di circa 70 mt. o quanti effettivamente siano. Percorso quest'ultimo che non risulta tuttavia a comune anche al terreno in argomento, ma comunque a comune alle varie unità abitative costituenti il fabbricato residenziale appena sopra menzionato, tra cui anche l'unità abitativa identificati come "Bene n. 1" nella presente perizia, a cui lo stesso terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza. Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara

evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata. Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona. Con particolare riferimento al bene staggito, si segnala che lo stesso risultano ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche. Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali. Per servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia. Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate. Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, causa anche gli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque. In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocarsi, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che purtroppo non conducono a favorevoli conclusioni in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli grafici e fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, si rimanda inoltre all'elaborato grafico schematico unito come allegato n. "2", ove lo stesso risulta indicativamente contornato con colorazione gialla, nonché alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "27".



Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 468, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 471, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 11.12.2024 è stato richiesto al Comune di Ponte Buggianese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica del bene staggito attualmente identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune sul foglio di mappa n. 14 dai mappali n. 468, n. 470 et n. 471. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 02.01.2025 emerge che l'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese, in zona classificata quale "area agricola della pianura bonificata" tipo "EP1", normata dall'art. 74 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: -Art. 74 - Aree agricole della pianura bonificata (EP1) 1.Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari della Fattoria di Bellavista, della Tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione poderale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espanto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche. 2.In queste aree il Piano Operativo persegue: -il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore, -la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica; -la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche; -la salvaguardia e ove possibile il ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree; -il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali; -la salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale); -la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il Padule; -la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole ed in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del Padule. 3.In queste aree valgono le seguenti prescrizioni: -non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo; l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; l'alterazione delle quote dei piani di campagna, -non sono inoltre ammessi: l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali; l'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi; lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde, -solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte e messe in opera adeguate misure di mitigazione e di compensazione, -nei territori contermini ai laghi denominati il Lago dei 5 Pini, il Grande Lago e il Lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 - punto 7.3- dell'elaborato 8B del PIT-PPR, -nella fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8 - punto 8.3- dell'elaborato 8B del PIT-PPR. 4.Destinazioni d'uso Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: -attività agricole -residenza -servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione turistica del territorio. Purché compatibili con le funzioni agricole e con gli obiettivi indicati al comma 2, sono inoltre ammessi: commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande -artigianale di servizio -turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e di tipo rurale. 5.Interventi ammessi 5.1Edifici a destinazione d'uso agricola Non sono



ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo. Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.67, sono ammessi esclusivamente: -annessi rurali di cui all'art.67 commi 4 e 6, Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi: -tutti gli interventi di cui all'art.68 ed all'art.69 ad eccezione di: -trasferimenti di volumi; -sostituzione edilizia; -ristrutturazione urbanistica - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 70). -i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4. 5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71 (incluse le autorimesse fuori terra) ad eccezione di: -sostituzione edilizia. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.” Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Ponte Buggianese e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. “20” la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie del vigente strumento urbanistico per il Comune di Ponte Buggianese, con relative Norme Tecniche di Attuazione, rimandando invece all'allegato n. “13” per quanto attiene la copia del certificato di destinazione urbanistica attinente il bene in argomento.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro 7/D _ Località "Vione", piano 1^ - 2^		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 467, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 467, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	105,75 mq
Stato conservativo:	Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare di abitazione e relative pertinenze, ovvero nella data del 07.01.2025, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni, al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato di maggior consistenza in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni o particolari sentori di umidità, se non quelli riconducibili ad una mera non corretta aerazione dei vari locali da parte dell'attuale utilizzatore. Stante ciò è opportuno comunque rilevare che sono stati riscontrati dei danneggiamenti delle persiane esterne in legno, con particolare riferimento a quelle di corredo delle varie aperture (finestre e porta - finestra) ubicata al piano primo, nonché un marcato sfogliamento della vernice del paramento interno del parapetto a delimitazione del balcone posto in estremità ovest dell'unità abitativa. Per quanto attiene inoltre il posto auto coperto, si ritiene plausibile riferire anche per lo stesso di uno stato di manutenzione e conservazione normale, anche in considerazione alla sua destinazione e quindi dell'utilizzo che ne viene fatto. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termico - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, con la puntualizzazione però che il generatore di calore (caldaia murale) a servizio dell'unità abitativa, allo stato dei luoghi, e quindi così come riferito dall'attuale soggetto esecutato, non risulta più funzionante. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 07.01.2024, e quindi da non ritenersi esaustivo di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositivo di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico. In tal senso è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termico - idraulico, rimandando comunque per le loro caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità unite alla certificazione di abitabilità datata 05.06.2006, depositata al Comune di Ponte Buggianese in data 20.06.2006 ed acquisita al n. 6863 di protocollo. Informazioni e chiarimenti in merito a quest'ultima certificazione per le quali si rimanda al dedicato paragrafo "regolarità edilizia". Per quanto sopra ed a maggior chiarimento della localizzazione degli elementi individuati anche di tipo impiantistico, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "16". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.		

Descrizione:

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, e costituita da una unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione", sviluppantesi essenzialmente, e nel suo complesso, su due livelli fuori terra, ovvero piano primo (o secondo fuori terra) e secondo "sottotetto" (o terzo fuori terra), con accesso tramite viabilità e parti comuni dal n.c. 7/d della pubblica via Colmate del Cerro. Risulta presentarsi come corredata di un posto auto esterno coperto, ubicato a livello del piano terreno ed inserito al di sotto di un porticato di più ampie dimensioni, anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggiati, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che la porzione immobiliare di abitazione risulta appunto inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di recente costruzione, ovvero edificato ex novo nel periodo temporale individuabile tra gli anni 2003 e 2005, che si erige da terra a tetto, su due livelli fuori terra oltre piano "sottotetto", comprendente complessivamente sei unità abitative, compreso evidentemente anche quella in trattazione, il tutto corredata da area pertinenziale scoperta, in parte attribuita in proprietà ed uso esclusivo alle varie porzioni abitative, ed in parte invece destinata appunto a spazi di manovra, accessi e viabilità a comune, o comunque di utilità comune tra le stesse porzioni, nonché destinata anche a posti auto sia scoperti che coperti. Panorama questo che si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come "condominiale", e quindi in un'area debitamente allestita come tale, posta in posizione leggermente defilata rispetto alla via Colmate del Cerro, ovvero accessibile per mezzo di una viabilità comune che si dirama dalla predetta pubblica via con un percorso rettilineo di circa 30/40 mt. o quanti effettivamente siano, fino a giungere appunto al fabbricato di maggior consistenza. Focalizzando ora l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l'indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggiato con relative pertinenze, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata. Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona. Con particolare riferimento al bene staggiato, si segnala che lo stesso risulta ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche. Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali. Per i servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia. Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate. Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, in relazione anche gli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque. In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggiato risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle

	effettive condizioni di manutenzione e conservazione degli stessi, e senza tralasciare anche le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi “caratteristiche costruttive prevalenti” e “regolarità edilizia”, e quindi analisi e considerazioni che non si prospettano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. “1” e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l’area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, nel suo complesso, si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. “16”.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	.

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Colmate del Cerro_ Località "Vione"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 468, Qualità Seminativo arborato - Fig. 14, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fig. 14, Part. 471, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1325,00 mq
Stato conservativo:	Secondo quanto accertabile in sede di sopralluogo che si ricorda effettuato in data 13.01.2025, si rileva per il terreno in argomento, uno stato di manutenzione comunque carente. Condizione questa che non risulta unicamente conseguente al periodo invernale in essere, ma da attribuirsi ragionevolmente a mancate opere di manutenzione che si protraggono ormai da diverso tempo. Per quanto sopra ed a maggior chiarimento, si rimanda alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. “27”. Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell’eventuale peggioramento dell’attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell’eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione agricola, in unico corpo, residuo dalla maggior consistenza dell’originario lotto di terreno sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale cui risultano far parte l’unità abitativa e relativo posto auto identificati come “Bene n. 1” nella presente perizia, ed alla quale il presente terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza, ovvero giardino pertinenziale, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata “Vione”. Per le sue effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all’attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 13.01.2025, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l’attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso si colloca pertanto in un contesto che può essere paragonato a tutti gli effetti come “condominiale”, e quindi in un’area debitamente allestita come tale, in quanto attualmente accessibile nonché raggiungibile tramite una viabilità privata che si dirama dalla pubblica via Colmate del Cerro con un percorso rettilineo di circa 70 mt. o quanti effettivamente siano. Percorso quest’ultimo che non risulta tuttavia a comune anche al terreno in argomento, ma comunque a comune alle varie unità abitative costituenti il fabbricato residenziale appena sopra menzionato, tra cui anche l’unità abitativa identificati come “Bene n. 1” nella presente perizia, a cui lo stesso terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza. Focalizzando ora l’attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, emerge con evidenza l’indubbia vocazione prettamente agricola di tale intorno, caratterizzata da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in		

parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Approfondendo l'analisi, si rileva quindi un contesto paesaggistico che comunque, in specifiche aree e località anche contermini a quanto in trattazione, risulta di fatto aver subito in parte un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato ancora del contesto paesaggistico ove risultano inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino del Comune di Ponte Buggianese, ovvero appena ai margini dell'area più urbanizzata. Ponte Buggianese è pertanto un piccolo paese della Provincia di Pistoia, che si estende su una superficie di appena circa 16 km², la cui economia è tradizionalmente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi e vigneti, anche se negli ultimi decenni ha visto uno sviluppo del settore terziario e un incremento delle attività legate al turismo, grazie alla valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della zona. Con particolare riferimento al bene staggito, si segnala che lo stesso risultano ubicarsi in posizione leggermente defilata rispetto all'asse viario della nominata pubblica via Colmate del Cerro, tratto quest'ultimo che va ad intercettare lungo il suo percorso, ulteriori viabilità quale la via Bramalegno od anche la via Piave, queste ultime quali dirette vie di comunicazione proprio con il centro cittadino del citato Comune. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono appunto un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche. Il tessuto urbano a corredo di dette viabilità si è pertanto sviluppato con l'espansione del Comune di Ponte Buggianese, seguendo le dinamiche della crescita demografica e delle attività economiche, e quindi con presenza nelle immediate vicinanze di piccoli negozi commerciali, punti di ristoro, il centro sportivo denominato "Sandro Pertini" con relativo palazzetto dello sport, di farmacia ed alcuni studi medici, che servono principalmente gli abitanti locali. Per servizi sanitari più complessi si deve fare invece riferimento agli ospedali delle città vicine, come Pescia od il capoluogo Pistoia. Ponte Buggianese dispone di una scuola dell'infanzia e di una scuola primaria che servono i bambini delle vie Piave e Bramalegno ed appunto delle aree circostanti. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate. Quanto sopra senza tralasciare il fatto che trattasi comunque di un Comune caratterizzato da una configurazione orografica pressoché pianeggiante in quanto collocata ad appena circa 18 metri s.l.m., e per questo individuata anche come un'area critica dal punto di vista idraulico, causa il reticolo delle acque basse, fossi e canali, che in taluni casi, causa anche gli eventi calamitosi sempre più frequenti, non riescono a svolgere correttamente la loro funzione naturale di convogliamento e deflusso delle acque. In tal senso sono stati realizzati vari interventi di bonifica e manutenzione delle infrastrutture idrauliche per mitigare il rischio di alluvioni, ma la zona richiede una costante attenzione e manutenzione dei sistemi di canali e fossi di drenaggio per garantirne l'efficacia e quindi prevenire eventuali emergenze. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocarsi, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia", e quindi analisi e considerazioni che purtroppo non conducono a favorevoli conclusioni in prospettiva soprattutto del valore economico dei beni stessi e quindi della loro reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli grafici e fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene, si rimanda inoltre all'elaborato grafico schematico unito come allegato n. "2", ove lo stesso risulta indicativamente contornato con colorazione gialla, nonché alla dedicata ricognizione fotografica corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, unita alla presente come allegato n. "27".

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Sulla base di quanto è stato possibile accertare in sede del secondo sopralluogo, che si ricorda effettuato in data 13.01.2025, il terreno a destinazione agricola è risultato evidentemente utilizzato, anche se in condizioni di manutenzione non del tutto soddisfacenti, in quanto all'interno dello stesso sono stati rilevati manufatti, strutture e comunque anche attrezzature da giardino, che presuppongono appunto una sua utilizzazione da parte del soggetto esecutato. Attrezzature e manufatti la cui descrizione e conformazione, nonché regolarità dal punto di vista edilizio, è più nel dettaglio riportata anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO 7/D
_ LOCALITÀ "VIONE", PIANO 1^ - 2^

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2007
Reg. gen. 2565 - Reg. part. 666
Quota: 1/1
Importo: € 311.220,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.480,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio De bartolomeis Giovanni
Data: 02/04/2007
N° repertorio: 20378

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA COLMATE DEL CERRO_ LOCALITÀ
"VIONE"

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2007
Reg. gen. 2565 - Reg. part. 666
Quota: 1/1
Importo: € 311.220,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.480,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio De bartolomeis Giovanni
Data: 02/04/2007
N° repertorio: 20378