TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ceccarelli Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035 10
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Stima / Formazione lotti 17
Riserve e particolarità da segnalare 24
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto Unico 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2026 del R.G.E. 30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.700,00 30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

INCARICO

All'udienza del 01/04/2026, il sottoscritto Geom. Ceccarelli Federico, con studio in Piazza Giacomo Matteotti, 117 - 51028 - San Marcello Piteglio (PT), email geostudio.ceccarelli@gmail.com, PEC federico.ceccarelli@geopec.it, Tel. 3381177629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E STATO DEI LUOGHI

1. Premessa e ubicazione del compendio

Si dà atto che il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito da una porzione immobiliare sviluppantesi da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di origine rurale, sito nel Comune di Lamporecchio (PT), località Montedonico, con accesso pedonale corrispondente al civico n. 25 di Via Montedonico. L'unità immobiliare si articola su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di seguito partitamente descritti quanto a consistenza e stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo e riscontrati con la documentazione allo stato degli atti disponibile.

2. Consistenza e stato dei luoghi

2.1 Piano Terra

Il piano terra costituisce il livello principale dell'abitazione e risulta composto da soggiorno, dotato di portoncino d'ingresso corrispondente al predetto civico n. 25, da cucina, da servizio igienico e da ampio vano d'ingresso.

Al piano terra risultano altresì pertinenti due corti a uso esclusivo: la prima, di modeste dimensioni, ubicata nell'angolo Nord/Est e antistante il portoncino d'ingresso; la seconda, di maggiore estensione, accessibile dal vano d'ingresso. Si evidenzia che quest'ultima corte, alla data del sopralluogo, risultava non integralmente fruibile in ragione della presenza di un divisorio in rete metallica che ne impediva il pieno godimento.

Completa la consistenza del piano un locale avente accesso autonomo dall'esterno dell'unità immobiliare, ma catastalmente costituente unica unità immobiliare con l'abitazione. Si dà atto che tale locale, avente destinazione catastale di cantina, risultava di fatto utilizzato dal soggetto esecutato, nella sua qualità di produttore agricolo, quale locale destinato ad attività commerciale, in forza di S.C.I.A. inizio attività commerciale, pratica SUAP 181/SUAP/2017 presentata in data 19/10/2017 e registrata con prot. 9634. Si segnala pertanto una difformità tra la destinazione catastale (cantina) e l'utilizzo di fatto in atto (attività commerciale).

2.2 Piano Primo

Il piano primo è raggiungibile mediante scala interna di collegamento, realizzata quale scala di arredo in legno, e si compone di ampio disimpegno e di un vano con destinazione a camera.

Si evidenzia, quale criticità di rilievo, che quest'ultimo vano (camera) allo stato attuale non risulta direttamente accessibile dall'unità immobiliare in oggetto, essendo stata tamponata in muratura la porta che ne garantiva il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

collegamento diretto. L'accesso a tale vano risulta oggi possibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante, di proprietà di soggetti terzi. Tale circostanza configura una potenziale irregolarità nella consistenza dell'unità, con riflessi sulla corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione depositata agli atti, nonché sulla piena godibilità del bene, e sarà oggetto di approfondimento in sede di verifiche di conformità urbanistica.

2.3 Piano Secondo (Sottotetto)
Il piano secondo presenta caratteristiche costruttive e dimensionali tipiche del sottotetto ed è raggiungibile mediante stretta e precaria scala in legno. La consistenza interna risulta la seguente: un vano soggiorno, di passaggio, dal quale si accede a un vano camera posto al medesimo livello.
Si segnala che la scala di accesso al piano presenta caratteristiche di precarietà tali da rendere l'accesso difficoltoso e potenzialmente non conforme alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche.

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.

Considerazioni urbanistiche e catastali
L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati nella categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) ma con destinazione d'uso urbanistica di abitazione rurale. Si precisa che, nonostante la classificazione catastale precedentemente indicata, l'immobile mantiene a tutti gli effetti la destinazione urbanistica di fabbricato rurale, in coerenza con il quadro normativo vigente in materia di immobili rurali e relative utilizzazioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Per quanto concerne i confini, il bene oggetto di stima risulta delimitato, a Sud, da fondi di proprietà dei signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, da fondi di proprietà **** Omissis ****, da fondi di proprietà **** Omissis **** gravati da diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno a favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ad Ovest, a Nord ed Est confina con fondi di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, gravati da diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno a favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,16 mq	68,47 mq	1	68,47 mq	2,69 m	PIANO TERRA
Abitazione	37,58 mq	50,37 mq	1	50,37 mq	2,65 m	PIANO PRIMO
Abitazione	39,28 mq	50,37 mq	1	50,37 mq	2,30 m	PIANO SECONDO
Cantina	15,09 mq	22,08 mq	0,20	4,42 mq	2,80 m	PIANO TERRA
Giardino	151,00 mq	151,00 mq	0,18	27,18 mq	0,00 m	PIANO TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**200,81 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**200,81 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/10/1971** al **22/12/1972**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 18 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

		Reddito agrario € 0,00
Dal **22/12/1972** al **24/11/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 18 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **24/11/1988** al **08/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 18 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **08/07/2008** al **22/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 18 Qualità Ente Urbano
Dal **22/07/2008** al **22/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 18 Categoria F4 Rendita € 0,00
Dal **22/07/2008** al **30/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 18, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 329,24
Dal **30/07/2008** al **29/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 18, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 190 mq Rendita € 409,03

I TITOLARI CATASTLI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	18	1		A4	3	8	190 mq	409,03 €		

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Si è proceduto alla verifica della conformità catastale dell'immobile oggetto di stima, mediante il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (in data 18/06/2026) e la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pistoia. Dal raffronto effettuato sono emerse lievi difformità tra la rappresentazione grafica planimetrica depositata e l'attuale stato dei luoghi, consistenti in lievi modifiche interne, tamponamento in muratura del vano di collegamento tra il disimpegno e la camera al piano primo (già descritto nella sezione relativa allo stato possessorio), presenza di un divisorio in rete metallica all'interno della corte esclusiva di maggiori dimensioni, non rappresentato nella planimetria catastale.
Le difformità sopra descritte, seppur rilevabili sul piano della rappresentazione grafica, non incidono sulla consistenza immobiliare, sulla classe di consistenza, né sulla categoria catastale di appartenenza dell'unità. Tali modifiche, infatti, non comportano un incremento della superficie utile catastabile, né una variazione delle caratteristiche distributive e funzionali tali da giustificare un diverso classamento o un incremento della rendita catastale attualmente attribuita all'immobile e pertanto, ai fini della regolarità catastale e del trasferimento dell'immobile in sede di vendita forzata, non si rende necessaria la presentazione di variazione catastale.

PRECISAZIONI

1. Criticità in ordine all'accessibilità del compendio

Si segnala, quale elemento di rilievo ai fini della commerciabilità e del pieno godimento del bene, che il compendio immobiliare in oggetto non dispone di un accesso diretto e autonomo da strada o spazio pubblico. Per raggiungere l'immobile è necessario percorrere una strada vicinale/poderale, il cui tracciato risulta sommariamente riportato nella cartografia catastale.
Lungo tale percorso, il transito comporta l'attraversamento di fondi in proprietà e in nuda proprietà di soggetti terzi, nonché di beni in nuda proprietà per la quota di 1/2 in capo al soggetto esecutato.
Si dà atto che, all'esito delle verifiche documentali, catastali e ipotecarie effettuate, non è emersa l'esistenza né la consistenza di alcuna servitù di passaggio, costituita o da costituirsi, a garanzia dell'accessibilità al compendio.
Tale circostanza, incidendo sulla certezza del titolo di accesso e sulla libera e pacifica fruibilità del bene, costituisce un elemento di criticità che è stato attentamente valutato in sede di stima, mediante applicazione di apposito coefficiente di deprezzamento, come infra specificato.
Si dà atto che la ricostruzione della situazione giuridica relativa all'accesso al compendio, per la natura documentale delle verifiche condotte dallo scrivente, non esaurisce ogni possibile accertamento in ordine alla sussistenza di diritti di passaggio a favore del fondo. Resta pertanto impregiudicata, e rimessa alle valutazioni delle parti in causa e dei rispettivi difensori, la facoltà di attivare ogni opportuno approfondimento istruttorio volto ad accertare l'eventuale esistenza di una servitù di passaggio già costituita per titolo, ovvero acquistata per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, stante la possibile esistenza di un esercizio del transito protrattosi nel tempo. Del pari resta rimessa alle parti la valutazione circa l'eventuale attivazione dell'azione per la costituzione coattiva di servitù a favore di fondo intercluso o con accesso inadeguato.

2. Precisazione in ordine alla destinazione urbanistica agricola

Si precisa, al solo fine di garantire la massima completezza informativa della presente relazione peritale che, sebbene l'attuale destinazione agricola non costituisca di per sé un vizio giuridico dell'immobile, la medesima rappresenta un'eventuale limitazione futura, con riflessi diretti sul valore di mercato del bene, in ragione delle restrizioni all'utilizzo, alla trasformazione e alla piena spendibilità commerciale proprie del regime urbanistico del territorio rurale.
Si riporta pertanto, in questa sede, quanto emerso in sintesi dalle verifiche urbanistiche effettuate, rimandando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

per un maggiore approfondimento analitico all'Allegato Tecnico alla C.T.U. denominato "Studio di Fattibilità Urbanistica per il cambio di destinazione d'uso da agricolo/rurale a residenziale", cui si fa integrale rinvio.
Si dà atto che l'eventuale mutamento di destinazione d'uso resta subordinato al positivo esperimento delle procedure urbanistico-edilizie ivi analizzate e al rispetto delle prescrizioni della disciplina di piano, con oneri e alea che dovranno essere autonomamente ponderati dall'aggiudicatario.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario esecutato

STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO
L'immobile oggetto di stima costituisce una porzione da terra a tetto di un più ampio fabbricato di origine rurale, ubicato nel Comune di Lamporecchio (PT). Il compendio è caratterizzato da una tipologia costruttiva tradizionale, con struttura portante in muratura, e si sviluppa su tre livelli fuori terra.
Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive, qualitative e lo stato di conservazione rilevati in sede di sopralluogo, suddivisi per elementi tecnologici.
1. Strutture Portanti e Involucro Edilizio
Fondazioni: Di tipo continuo, coerenti con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia rurale. Allo stato degli atti non sono emerse evidenze di cedimenti strutturali puntuali o lesioni passanti; tuttavia, la presenza diffusa di fenomeni igrometrici nelle murature costituisce un fattore di potenziale degrado da monitorare nel tempo.
Esposizione: L'orientamento prevalente del fabbricato (Nord/Est – Nord/Ovest) favorisce fenomeni di umidità persistente sulle facciate e sugli ambienti interni maggiormente esposti alle intemperie.
Strutture Verticali: Realizzate in muratura di pietrame. Si rilevano tracce diffuse di umidità: al piano terra (sia sulle pareti interne che esterne), sulle facciate dei piani superiori (in particolare sulle pareti esposte a Nord) e nel servizio igienico, dove sono evidenti sia fenomeni di umidità di risalita capillare che tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Il quadro complessivo evidenzia la necessità di interventi di risanamento delle murature, mediante opere di deumidificazione, ripristino degli intonaci ammalorati e verifica puntuale delle cause delle infiltrazioni.
Solai di interpiano: Costituiti da struttura portante in legno a doppia orditura con elementi di alleggerimento in laterizio. Lo stato di conservazione appare compatibile con l'epoca costruttiva; tuttavia, non sono state prodotte certificazioni o verifiche recenti sulla portanza strutturale. Si segnala che la persistente umidità nelle murature di appoggio potrebbe incidere negativamente sulla durabilità degli elementi lignei.
Copertura e Manto: La copertura è a falde, con struttura portante in legno in apparente stato di manutenzione ordinaria. Il manto è costituito da elementi in laterizio e cotto (prevalentemente coppi e tegole), con posa coerente con la tipologia rurale. Sebbene non siano stati rilevati dissesti strutturali evidenti, la presenza di infiltrazioni interne impone una verifica tecnica dell'efficacia del sistema di impermeabilizzazione e il conseguente ripristino delle parti compromesse.
2. Finiture e Partizioni Interne
Pareti Interne: Rifinite con intonaco civile tinteggiato. Si rilevano diffusi fenomeni di degrado da umidità, con sfogliamenti dell'intonaco e alterazioni cromatiche, concentrati prevalentemente al piano terra e nel servizio igienico.
Pavimentazioni:
Piano terra: pavimentazione in cotto (o materiale similare), che presenta evidenti segni di usura e alterazioni superficiali.
Piani superiori: pavimentazione in gres porcellanato (o materiali similari), in stato di conservazione discreto.
Infissi: Sia gli infissi esterni che le porte interne (tamburate) sono realizzati in legno. Lo stato di conservazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

è valutato come mediocre, con diffusi segni di usura, ossidazione delle ferramenta e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Collegamenti Verticali
All'interno dell'unità immobiliare sono presenti due scale di collegamento:
Scala piano terra – piano primo: Scala di arredo in legno, in condizioni funzionali accettabili.
Scala di accesso al sottotetto (piano secondo): Scala in legno di dimensioni ridotte, stretta e disagevole. Tale manufatto risulta non idoneo a un uso continuo e non conforme ai requisiti di sicurezza e alle normative vigenti in materia di altezze e pedate, rappresentando un elemento di forte limitazione alla fruibilità del livello superiore.
4. Impianti Tecnologici
Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico) risultano apparentemente funzionanti alla data del sopralluogo. Tuttavia, sono privi delle certificazioni di conformità previste dal D.M. 37/08. Si segnala, pertanto, la necessità di una verifica tecnica approfondita e di un probabile adeguamento normativo.
5. Pertinenze Esterne e Locali Accessori
Corti Esclusive: L'immobile dispone di una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso (civico n. 25) e di un'ulteriore corte esclusiva di maggiori dimensioni. Quest'ultima versa in stato di abbandono e risulta solo parzialmente accessibile a causa della presenza di un divisorio in rete metallica che ne impedisce la piena fruizione.
Parcheggi: Non sono presenti posti auto coperti o scoperti, né vi è la possibilità di ricavare aree di parcheggio nelle pertinenze esclusive.
Locale Cantina: Dotato di ingresso autonomo dall'esterno, risulta attualmente utilizzato come locale per attività produttiva e vendita di prodotti agricoli (con presenza di impianti di stoccaggio olio di oliva). Tale uso è esercitato dal produttore agricolo in forza di notifica sanitaria SCIA per l'inizio dell'attività commerciale. Nonostante la regolarità formale dell'attività, lo stato di manutenzione delle strutture di questo locale è valutato come mediocre.
6. Valutazione Complessiva dello Stato di Manutenzione
All'esito delle verifiche effettuate, lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare è da classificarsi complessivamente come MEDIOCRE.
Le criticità rilevate, che andranno attentamente ponderate in sede di determinazione del valore di mercato (con applicazione di idonei coefficienti di deprezzamento), possono essere così sintetizzate:
Presenza diffusa di fenomeni igrometrici (umidità di risalita e infiltrazioni meteoriche);
Degrado degli intonaci e delle finiture superficiali;
Assenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (D.M. 37/08);
Presenza di un collegamento verticale al sottotetto non conforme alle normative di sicurezza;
Stato di abbandono delle pertinenze esterne e assenza di posti auto;
Utilizzo di fatto del locale cantina per finalità diverse dalla destinazione catastale (seppur coperto da SCIA sanitaria);
Mancanza di un accesso autonomo e diretto da strada pubblica (già dettagliatamente trattata nella sezione dedicata alle servitù e all'accessibilità).

PARTI COMUNI

Come meglio specificato nell'atto atto di provenienza, compravendita ai rogito del Notaio Domenica Castaldo Rep. 6280 Racc. 1533 stipulato in data 30/07/2008, la particella identificata al Catasto Fabbricati del comune di Lamporecchio (PT) in Foglio di mappa 15, Particella 20, della superficie di mq. 190, è accessorio comune; nella visura catastale in atti viene riporta l'annotazione "comune al num 18 del foglio 15" fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1971. Risulta poi interessata rispettivamente al Catasto Terreni dalla REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 26/11/2018 Pratica n. PT0051249 in atti dal 26/11/2018 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1524.1/2018) ed al Catasto Fabbricati della VARIAZIONE del 26/11/2018 Pratica n.PT0051254 in atti dal 26/11/2018 COSTITUZIONE DI BCNC n.16102.1/2018) "Bene comune non censibile - Partita speciale A", Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

precisa che la stessa corte trova rappresentazione grafica al solo catasto terreni mentre al catasto fabbricati non risulta depositato nessun elaborato planimetrico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esito delle verifiche documentali effettuate, non sono emerse l'esistenza e la consistenza di eventuali servitù di passaggio, costituite o da costituirsi, a garanzia dell'accessibilità al compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima costituisce una porzione da terra a tetto di un fabbricato di origine rurale, sviluppato su tre livelli fuori terra, caratterizzato da una tipologia costruttiva tradizionale.
Nello specifico, gli elementi tecnologici e costruttivi prevalenti rilevati sono:
Strutture verticali e fondazioni:
Fondazioni di tipo continuo e strutture portanti verticali realizzate in muratura di pietrame.
Orizzontamenti (Solai): Solai di interpiano con struttura portante in legno a doppia orditura, completati da elementi di alleggerimento in laterizio.
Copertura: Tetto a falde con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da elementi di laterizio e cotto (prevalentemente coppi e tegole).
Finiture e partizioni interne: Pareti interne rifinite con intonaco civile tinteggiato. Pavimentazioni in cotto (o materiale similare) al piano terra e in gres porcellanato (o materiali similari) ai piani superiori.
Infissi: Infissi esterni e porte interne (tamburate) realizzati in legno.
Collegamenti verticali: Presenza di due scale interne in legno (una scala di arredo a collegamento tra piano terra e piano primo; una scala di accesso al piano secondo/sottotetto).
Impianti tecnologici: presenza di impianti elettrico, idrico-sanitario e termico che, alla data del sopralluogo, risultavano apparentemente funzionanti. Tuttavia, sono privi delle certificazioni di conformità previste dal D.M. 37/08. Si segnala, pertanto, la necessità di una verifica tecnica approfondita e di un probabile adeguamento normativo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia ivi residente.
Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamporecchio in data 18/04/2026, risulta iscritta la famiglia anagrafica composta da:

**** Omissis ****
nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** **** Omissis ****
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

**** Omissis ****
nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****
Atto N. **** Omissis **** parte I serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****
(C.F. **** Omissis ****)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

**** Omissis ****
nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****
Atto N. **** Omissis **** parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****
(C.F. **** Omissis ****)

**** Omissis ****
nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****
Atto N. **** Omissis **** parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****
(C.F. **** Omissis ****)

Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA DI **** Omissis **** N. **** Omissis ****
Comune **** Omissis ****.

Sulla base di visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, richiesta alla DIREZIONE PROVINCIALE DI PISTOIA ed ivi protocollata in data 16-04-2026 sul registro REGISTRO UFFICIALE con il numero 28274, a carico del soggetto esecutato non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/11/1988** al **30/07/2008**	**** Omissis ****	**Autenticazione di firme**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giulio Chiostrini	24/11/1988	10545	4129
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Pistoia	14/12/1988	8090	5041
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/07/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Castaldo Domenica	30/07/2008	6280	1533
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Pistoia	01/08/2008		4521

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Pistoia	31/07/2008	6568	

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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alle presente perizia (Cfr Allegato_N_6_Titolo_di_provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a PISTOIA il 29/09/2009
  Reg. gen. 8573 - Reg. part. 1988
  Quota: 1/1
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 135.000,00
  Percentuale interessi: 2,75 %
  Rogante: NOTAIO MUSTI ANTONIO
  Data: 22/09/2009
  N° repertorio: 395
  N° raccolta: 325
  Note: Viene allegata nota di Iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 13/04/2026.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pistoia il 16/03/2010
  Reg. gen. 2132 - Reg. part. 473
  Quota: 1/1
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Notaio Musti Antonio
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 395
N° raccolta: 325
Note: Nella nota, "Sezione D - Ulteriori Informazioni", viene riportata (oltre al resto) la seguente precisazione: "LA PRESENTE NOTA E' IN SOSTITUZIONE E RIPETIZIONE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO INDICATA NEL QUADRO A, NELLA QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIGNOR VENIVA INDICATO COME NATO IN , ANZICHE', COME GIUSTAMENTE INDICATO SUL TITOLO, COME NATO IN " Viene allegata nota di Iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 13/04/2026.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 25/03/2010
Reg. gen. 2493 - Reg. part. 545
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Musti Antonio
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 708
N° raccolta: 569
Note: Viene allegata nota di Iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 13/04/2026.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pistoia il 03/03/2026
Reg. gen. 1980 - Reg. part. 1387
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Pistoia, Servizi di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è quantificabile come di seguito riportato:

Iscrizione Registro generale n. 8573 Registro particolare n. 1988 Presentazione n. 57 del 29/09/2009, Tassa Ipotecaria Euro. 35,00;

Iscrizione Registro generale n. 2132 Registro particolare n. 473 Presentazione n. 40 del 16/03/2010 (quest'ultima in sostituzione e ripetizione della nota precedentemente indicata), Tassa Ipotecaria euro 35,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Iscrizione Registro generale n. 2493 Registro particolare n. 545 Presentazione n. 54 del 25/03/2010, Tassa Ipotecaria euro 35,00;

Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare per l'importo complessivo di €uro 294,00 cosi determinato:
Imposta Ipotecaria €. 200,00; Imposta di Bollo €. 59,00; Tassa Ipotecaria €. 35,00;

Lo scrivente precisa che la quantificazione dei costi vivi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ha carattere meramente estimativo, atteso che l'esatto ammontare delle imposte, tasse e diritti dovuti potrà essere determinato soltanto al momento della presentazione delle relative formalità di annotazione e/o cancellazione presso i competenti Uffici dei Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Le ipoteche volontarie risultano iscritte a favore di soggetto formalmente distinto dal creditore procedente Banca
Si segnala che tale discrepanza trova origine in una pregressa operazione societaria: con "Atto di sottoscrizione di azioni con conferimento di azienda bancaria" del 21/12/2016 (rep. n. 33.814, racc. n. 17.956, Notaio Fabrizio Riccardo Frediani di Firenze), la ha conferito l'intera azienda bancaria a con effetto dalle ore 00:00 del 1° gennaio 2017, come da avviso pubblicato ai sensi dell'art. 58, comma 2, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.) in Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n. 6 del 14/01/2017.
Il medesimo avviso dispone espressamente che «i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore della Conferente, conservano la loro validità e il loro grado a favore della parte Conferitaria, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione».
Quanto sopra ai fini della corretta individuazione, in sede di richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli successivamente alla vendita, del soggetto effettivamente legittimato a prestare l'assenso alla cancellazione delle ipoteche.

NORMATIVA URBANISTICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DISCIPLINA EDILIZIA APPLICABILE
(Sintesi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Lamporecchio ai fini peritali)

1. Strumento urbanistico di riferimento e collocazione del bene
Si dà atto che il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Lamporecchio (PT) ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo (P.O.), redatto ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) e con le prescrizioni del PIT-PPR regionale.
Il bene è ubicato in territorio rurale, come definito quale porzione di territorio posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Nell'ambito dell'articolazione del territorio rurale operata dall'art. 41 delle N.T.A., il compendio insiste nell'Ambito di Paesaggio della collina denominato "E2 – Collina arborata del Montalbano", disciplinato con riferimento agli Ambiti Locali di Paesaggio individuati dall'art. 20 del P.S.I.
Quanto alla disciplina del patrimonio edilizio esistente, il fabbricato risulta censito nel P.O. e provvisto di area di pertinenza degli edifici individuata ai sensi dell'art. 48.1 delle N.T.A.

2. Disciplina dell'area di pertinenza (art. 48.1 N.T.A.)
L'art. 48.1 delle N.T.A. definisce l'area di pertinenza quale spazio circostante i fabbricati, legato all'edificio da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituente servizio funzionale all'uso principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Vi sono ricompresi cortili, aie, giardini, complessi vegetazionali ornamentali, orti domestici, parcheggi e spazi di sosta, siano essi relativi o meno all'attività agricola.
Si segnala espressamente, quale elemento da coordinare con lo stato dei luoghi, che l'eventuale presenza di divisori o recinzioni interne alla corte o all'aia di pertinenza (quali il divisorio in rete metallica rilevato in sede di sopralluogo) potrebbe porsi in contrasto con il divieto di frazionamento fisico di cui al comma 7, con conseguenti possibili riflessi in termini di conformità urbanistica delle sistemazioni esterne.

3. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola (artt. 48 e 48.2 N.T.A.)
Trattandosi di immobile a destinazione d'uso agricola (abitazione rurale), la disciplina degli interventi ammessi è dettata dagli artt. 48 e 48.2 delle N.T.A., come di seguito sintetizzata:
a) Ai sensi dell'art. 48.2, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, quando gli interventi non comportino mutamento della destinazione agricola, sono sempre consentiti — salve le specificazioni delle singole sottozone e le categorie d'intervento di cui all'art. 25 — gli interventi di cui all'art. 71 della L.R. 65/2014 (manutenzione, restauro, ristrutturazione del patrimonio agricolo esistente).
b) Ai sensi dell'art. 48 c. 1, tutti gli interventi ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico devono rispettare le prescrizioni dell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del PIT-PPR relative al bene tutelato.
c) Ai sensi dell'art. 48 c. 2, tutti gli interventi da realizzarsi in zona agricola devono risultare coerenti con la disciplina dell'art. 28.2 delle N.T.A.

4. Mutamento della destinazione d'uso (art. 48.4 N.T.A.)
Qualora si prospettasse la conversione dell'immobile a destinazione non agricola, troverebbe applicazione l'art. 48.4 delle N.T.A., il quale subordina il mutamento a rilevanti condizioni, tra cui si segnalano:
il divieto di frazionamento in più unità immobiliari residenziali degli annessi agricoli, con ammissibilità di una sola unità abitativa finale oltre quelle esistenti (c. 5);
per la generalità dei mutamenti, la sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere, con impegno a collegare l'edificio a una superficie di pertinenza minima di 600 mq (c. 8); si precisa che tale convenzione non è richiesta per il cambio di destinazione d'uso delle abitazioni rurali;
l'assoggettamento a Piano di Recupero ex art. 119 L.R. 65/2014 ove il mutamento interessi volumetrie superiori a 1.000 mc (c. 11).
Riguardo al presente paragrafo, si richiama espressamente quanto contenuto e valutato nell'Allegato Tecnico relativo allo studio di fattibilità urbanistica, con particolare riferimento alle considerazioni formulate in merito al cambio di destinazione d'uso da agricolo/rurale a residenziale.

5. Vincoli conformativi di tutela paesaggistica propri della zona E2
L'Ambito "E2 – Collina arborata del Montalbano" è connotato da una specifica disciplina di tutela delle colture arboree e delle sistemazioni tradizionali (art. 47 e segg. N.T.A.), in forza della quale, nelle aree della Collina arborata:
non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti quelle connesse alla normale conduzione agricola, con espresso divieto di alterazione sostanziale delle sistemazioni tradizionali a terrazzi e ciglioni;
sono tutelate le essenze arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo, la cui sostituzione è ammessa solo nell'ambito di progetti di miglioramento ambientale;
i terrazzamenti realizzati con tecniche e materiali tradizionali (muri a secco, scale in pietra) devono essere conservati e ripristinati con le modalità costruttive prescritte dall'art. 47.1.
Il compendio potrebbe inoltre risultare interessato dalla disciplina dei varchi territoriali e delle visuali paesaggistiche (art. 47.2), ove graficizzati sulla Tav. 02, con conseguente inibizione di nuove edificazioni e trasformazioni che ne alterino la percezione. Tale circostanza dovrà essere verificata mediante consultazione della cartografia di piano.

6. Considerazioni di sintesi ai fini estimativi
Alla luce del quadro normativo sopra riassunto, si formulano — in via prudenziale e riservando ogni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

determinazione definitiva agli Enti competenti — le seguenti considerazioni:
Il bene è gravato da un regime urbanistico a prevalente vocazione conservativa e di tutela paesaggistica, proprio del territorio rurale e segnatamente dell'Ambito E2, con limitazioni significative alle possibilità di trasformazione, ampliamento e frazionamento.
La capacità edificatoria residua e le possibilità di sviluppo dell'immobile risultano contenute e comunque subordinate al rispetto delle prescrizioni paesaggistiche (PIT-PPR, Elaborato 8B) e delle discipline di zona.
Le sistemazioni delle aree di pertinenza soggiacciono a vincoli di conservazione dell'unitarietà e al divieto di frazionamento fisico delle corti e aie unitarie, con potenziali riflessi sulla regolarità delle recinzioni e dei divisori eventualmente presenti.
Ogni intervento di trasformazione dovrà essere preceduto dalla verifica di conformità alla disciplina di zona, alle prescrizioni paesaggistiche e, ove ne ricorrano i presupposti, assoggettato agli strumenti procedurali (convenzione, atto d'obbligo, Piano di Recupero) prescritti dalle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di istanza di accesso agli atti protocollata al n. 5166 in data 16/04/2026, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamporecchio, è stato possibile prendere visione della documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile in oggetto.
Dai riscontri effettuati presso gli archivi comunali, emergono i seguenti titoli abilitativi che hanno interessato il fabbricato:
Pratica n. 84/2008 (D.I.A.): presentata in data 05/05/2008 (prot. n. 4000), avente ad oggetto interventi di ristrutturazione con diversa distribuzione interna di due unità agricole.
Pratica n. 118/2008 (D.I.A.): presentata in data 20/06/2008 (prot. n. 5721), avente ad oggetto interventi di ristrutturazione con modifiche ad edificio rurale costituito da due unità abitative (Rilascio del 14/10/2008, Prot. n. 9.130/2008).
Pratica n. 181/SUAP/2017 (SCIA): presentata in data 19/10/2017 (prot. n. 9634), relativa all'inizio dell'attività di commercio da parte del produttore agricolo, comprensiva di notifica sanitaria ai sensi del Reg. CE 852/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo tecnico effettuato in data 18/06/2026, è stato possibile riscontrare difformità tra lo stato di fatto e il titolo edilizio originariamente assentito, tali da rendere necessaria la presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia (Accertamento di Conformità) per il ripristino della legittimità urbanistica del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

bene.
Nello specifico, le difformità rilevate riguardano:
- Una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati grafici depositati;
- La realizzazione e/o modifica delle scale di collegamento tra i piani;
- Modifiche della sagoma del corpo di fabbrica edificato in aderenza all'edificio d'impianto;
- Aumento di superfici e volumetria;
- Modifiche dei prospetti esterni.

Si precisa, inoltre, che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (ai sensi del D.Lgs. 42/2004). Per gli interventi realizzati in parziale difformità, l'esecutato ha presentato specifica istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (Pratica n. 276/2017, prot. n. 11895 del 29/12/2017). Tale attestazione (n. 2 del 18/04/2019, prot. 4594) è stata rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lamporecchio, previo parere favorevole vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (prot. n. 2440 del 03/04/2018).
Tuttavia, nel corso delle verifiche documentali, si rilevano errori grafici negli elaborati progettuali allegati alla suddetta attestazione di compatibilità paesaggistica. Nello specifico, si segnala l'errata rappresentazione di una finestra prospiciente la corte esclusiva nel vano destinato a camera posto al piano primo (vano che, come già descritto nella sezione relativa alla distribuzione interna, risulta attualmente inaccessibile dall'unità in oggetto a causa della chiusura in muratura del collegamento).

Alla luce di quanto sopra, si dà atto che, la Compatibilità Paesaggistica non produce alcun effetto ai fini della conformità edilizia dell'opera e che a seguito del rilascio della citata Attestazione non risulta presente agli atti dell'Ente Comunale alcuna richiesta di titolo a sanatoria edilizia. Tale titolo amministrativo risulta pertanto indispensabile e necessario per sanare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo e per riportare il bene alla piena e formale conformità urbanistico-edilizia, condizione essenziale per la regolare trasferibilità dello stesso in sede di trasferimento immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sotto il profilo giuridico, si dà atto che il compendio immobiliare oggetto di stima non è costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.
Sebbene l'unità immobiliare costituisca una porzione di un più ampio fabbricato rurale, dall'esame della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo non emerge l'esistenza di parti comuni strutturali o di servizi (quali scale, ascensori, cortili o impianti centralizzati) gestiti in forma associata con altri proprietari. Non risulta, pertanto, l'esistenza di un regolamento di condominio, di un amministratore nominato, né di spese condominiali in essere.
Eventuali comproprietà limitate alle strutture murarie non configurano, allo stato degli atti, un regime condominiale formalmente costituito o di fatto operante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E STATO DEI LUOGHI 1. Premessa e ubicazione del compendio Si dà atto che il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito da una porzione immobiliare sviluppantesi da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di origine rurale, sito nel Comune di Lamporecchio (PT), località Montedonico, con accesso pedonale corrispondente al civico n. 25 di Via Montedonico. L'unità immobiliare si articola su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di seguito partitamente descritti quanto a consistenza e stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo e riscontrati con la documentazione allo stato degli atti disponibile. 2. Consistenza e stato dei luoghi 2.1 Piano Terra Il piano terra costituisce il livello principale dell'abitazione e risulta composto da soggiorno, dotato di portoncino d'ingresso corrispondente al predetto civico n. 25, da cucina, da servizio igienico e da ampio vano d'ingresso. Al piano terra risultano altresì pertinenti due corti a uso esclusivo: la prima, di modeste dimensioni, ubicata nell'angolo Nord/Est e antistante il portoncino d'ingresso; la seconda, di maggiore estensione, accessibile dal vano d'ingresso. Si evidenzia che quest'ultima corte, alla data del sopralluogo, risultava non integralmente fruibile in ragione della presenza di un divisorio in rete metallica che ne impediva il pieno godimento. Completa la consistenza del piano un locale avente accesso autonomo dall'esterno dell'unità immobiliare, ma catastalmente costituente unica unità immobiliare con l'abitazione. Si dà atto che tale locale, avente destinazione catastale di cantina, risultava di fatto utilizzato dal soggetto esecutato, nella sua qualità di produttore agricolo, quale locale destinato ad attività commerciale, in forza di S.C.I.A. inizio attività commerciale, pratica SUAP 181/SUAP/2017 presentata in data 19/10/2017 e registrata con prot. 9634. Si segnala pertanto una difformità tra la destinazione catastale (cantina) e l'utilizzo di fatto in atto (attività commerciale). 2.2 Piano Primo Il piano primo è raggiungibile mediante scala interna di collegamento, realizzata quale scala di arredo in legno, e si compone di ampio disimpegno e di un vano con destinazione a camera. Si evidenzia, quale criticità di rilievo, che quest'ultimo vano (camera) allo stato attuale non risulta direttamente accessibile dall'unità immobiliare in oggetto, essendo stata tamponata in muratura la porta che ne garantiva il collegamento diretto. L'accesso a tale vano risulta oggi possibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante, di proprietà di soggetti terzi. Tale circostanza configura una potenziale irregolarità nella consistenza dell'unità, con riflessi sulla corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione depositata agli atti, nonché sulla piena godibilità del bene, e sarà oggetto di approfondimento in sede di verifiche di conformità urbanistica. 2.3 Piano Secondo (Sottotetto) Il piano secondo presenta caratteristiche costruttive e dimensionali tipiche del sottotetto ed è raggiungibile mediante stretta e precaria scala in legno. La consistenza interna risulta la seguente: un vano soggiorno, di passaggio, dal quale si accede a un vano camera posto al medesimo livello. Si segnala che la scala di accesso al piano presenta caratteristiche di precarietà tali da rendere l'accesso difficoltoso e potenzialmente non conforme alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 18, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 273.101,60

METODOLOGIA DI STIMA E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento è stato determinato attraverso la valutazione integrata delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nello specifico, l'analisi ha preso in esame l'ubicazione e le peculiarità del contesto territoriale, lo stato di manutenzione, conservazione e il livello delle finiture, il comfort abitativo, la consistenza metrica, la regolarità planimetrica, nonché la sussistenza di eventuali vincoli o servitù (attive e passive). A tali parametri si è affiancata l'analisi dell'attuale andamento del mercato locale, in termini di domanda e offerta.
La sintesi di tali elementi, unitamente al riscontro della documentazione ufficiale, a un'accurata indagine di mercato e all'applicazione di opportuni coefficienti di merito e correttivi, ha consentito di definire il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile oggetto di stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Premessa metodologica e individuazione dell'aspetto economico
Per quanto inerente la metodologia estimativa, sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del presente quesito si articola in tre momenti successivi: l'individuazione dell'aspetto economico (tipologia di valore da stimare), l'elaborazione del procedimento di stima e, infine, la definizione del valore finale.
Considerate le finalità della presente stima, volta a determinare il prezzo base per la vendita all'asta pubblica del bene, l'aspetto economico di riferimento è costituito dal Valore di Mercato. Tuttavia, tale valore deve essere declinato nella sua accezione più prudenziale (c.d. Valore di Realizzo o Valore d'Asta). Si tiene infatti conto che, rispetto a una trattativa in libero mercato tra privati, la procedura esecutiva vincola l'offerente in modo unilaterale, impone tempistiche certe e non consente il confronto con altri potenziali acquirenti.

Ricerca di mercato e fonti dati
I criteri oggettivi adottati per la valutazione si sono basati sull'incrocio di due macro-fonti di dati, al fine di intercettare l'effettivo andamento del mercato locale:
Fonti "Indirette" (Osservatori Immobiliari): forniscono un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta di dati statistici e quotazioni di mercato.
Fonti "Dirette" (Mercato Attivo): derivano da indagini condotte sul territorio tramite le rilevazioni di specifici dati di offerta di immobili similari, desunti da operatori immobiliari (agenzie) dislocati nella zona in esame.
- Analisi delle Fonti Indirette
Le fonti accreditate prese in considerazione sono le seguenti:
Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it): Per il Comune di Lamporecchio, frazione Orbignano, via Montedonico, con tipologia di abitazioni di tipo civile e ubicazione in fascia media, viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.152,00/mq.
Banca dati OMI (Agenzia delle Entrate) - 1° Semestre 2026: Per il Comune di Lamporecchio, Zona Suburbana (Cerbaia, Mastromarco, Orbignano, Carraia, Palagina), per destinazioni residenziali (abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo), l'osservatorio riporta valori compresi tra un minimo di € 1.350,00/mq e un massimo di € 1.500,00/mq (superficie lorda). Ne deriva un valore medio OMI pari ad € 1.425,00/mq.
Media ponderata delle fonti indirette: (€ 1.152,00 + € 1.425,00) / 2 = € 1.288,50/mq.
(Nota: Ai fini della trasparenza estimativa, si dà atto che è stata verificata l'assenza di rogiti notarili di compravendita recenti per immobili di simile tipologia ubicati in zone limitrofe; pertanto, non è stato possibile estrarre copie degli stessi da utilizzare come comparabili diretti).
- Analisi delle Fonti Dirette
Dall'analisi delle pubblicità di immobili in vendita presso agenzie immobiliari locali, è stato possibile reperire alcuni immobili comparabili. Da tali rilevazioni si ricavano prezzi variabili in funzione della metratura e dello stato di conservazione, con una media di offerta per immobili con caratteristiche simili (come da elaborati comparativi allegati) pari a € 1.743,75/mq.

Determinazione del Valore Ordinario di Mercato (OMV)
Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali: la tipologia, la struttura, il livello estetico e la qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, le finiture (pavimenti, serramenti), lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto urbano, l'epoca di costruzione (trattandosi di non nuova edificazione), la necessità di opere esterne di manutenzione e la dimensione planimetrica.
Per determinare il più probabile Valore Ordinario di Mercato, si ritiene corretto applicare una sintesi tra le fonti dirette e le fonti indirette. Il valore unitario di mercato (OMV) è pertanto dato dalla media aritmetica tra il valore medio delle fonti indirette e quello delle fonti dirette:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

(€ 1.288,50/mq + € 1.743,75/mq) / 2 = € 1.516,13/mq (valore al mq per superficie lorda).

Determinazione del Valore di Realizzo (Valore d'Asta)
Ai fini della determinazione del valore da porre a base d'asta, è necessario applicare un coefficiente di riduzione al Valore Ordinario di Mercato. Si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato. Tale riduzione tiene conto dei fattori critici propri delle vendite giudiziarie, ovvero l'assenza di qualsiasi garanzia per vizi della cosa venduta e per evizione ed il fatto che la vendita non avviene in regime di libero mercato, ma è soggetta alle tempistiche e alle rigidità della procedura del Tribunale.
Applicando tale decremento del 10% al valore ordinario di mercato (€ 1.516,13/mq), si ottiene un valore unitario di €. 1.364,51/mq.
Arrotondando tale valore per ottenere un parametro di stima più congruo e prudenziale, si stabilisce il valore unitario finale pari a € 1.360,00/mq (riferito alla superficie commerciale lorda).

PIANO DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI

Si dà atto che il presente paragrafo è redatto allo stato degli atti, sulla scorta delle difformità rilevate in sede di sopralluogo e della documentazione amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamporecchio (PT). Le quantificazioni economiche di seguito esposte sono da intendersi quali stima prudenziale, soggetta a conguaglio in sede di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, il quale è l'unico soggetto legittimato alla determinazione definitiva degli importi dovuti a titolo di sanzione, oneri e diritti.
Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio si assume, in via prudenziale, la somma arrotondata di € 10.500,00 (ottomilacinquecento/00), da portarsi in detrazione dal valore di stima. Il prospetto riepilogativo della stima di oneri e prestazioni professionali è riportato in apposito allegato alla presente perizia.

Per completezza ed a titolo di avvertenza peritale, si evidenzia quanto segue:

Profilo sismico
Si evidenzia, quale criticità di rilievo primario, che le opere in esame sono state realizzate, secondo la datazione presuntiva, in epoca in cui il Comune di Lamporecchio risultava classificato in zona sismica 2.
Ne consegue che gli interventi comportanti modifica della sagoma, incremento volumetrico e alterazione di elementi strutturali erano soggetti, all'epoca, al preventivo deposito/autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 e della L. 64/1974, nonché, per la Regione Toscana, della L.R. 1/2005 e successivamente della L.R. 65/2014, art. 173 e ss.
La sanatoria edilizia è pertanto subordinata al preventivo perfezionamento della procedura di sanatoria sismica presso il competente Settore Sismica della Regione Toscana (Genio Civile Ufficio Territoriale di Competenza), che comporta:
- redazione di relazione tecnica strutturale con verifica delle opere realizzate;
- eventuale collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- deposito dell'istanza di accertamento di conformità sismica con applicazione della relativa sanzione ex art. 98 D.P.R. 380/2001 e art. 194 L.R.T. 65/2014.
Si precisa che il mancato perfezionamento di tale adempimento preclude in radice il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, costituendo condizione di procedibilità autonoma e pregiudiziale.
Si evidenzia che il profilo sismico costituisce condizione pregiudiziale autonoma e la relativa procedura può comportare, in esito alle verifiche strutturali, la prescrizione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico i cui costi non risultano allo stato quantificabili e non sono ricompresi nella stima.

Profilo vincolistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Nel corso delle verifiche documentali, si rilevano errori grafici negli elaborati proiettati allegati alla suddetta attestazione di compatibilità paesaggistica. Nello specifico, si segnala l'errata rappresentazione di una finestra prospiciente la corte esclusiva nel vano destinato a camera posto al piano primo (vano che, come già descritto nella sezione relativa alla distribuzione interna, risulta attualmente inaccessibile dall'unità in oggetto a causa della chiusura in muratura del collegamento).
Alla luce di tale incongruenza, si precisa che, al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, il tecnico incaricato dall'aggiudicatario dovrà preliminarmente verificare la perdurante validità ed efficacia dell'Attestazione del 2019 alla data di presentazione della nuova istanza. Sarà indispensabile accertare la perfetta corrispondenza oggettiva tra le opere assentite dall'Attestazione del 2019 e le effettive difformità oggetto della presente istanza di sanatoria.
Ove, tale incongruenza non fosse ritenuto "mero errore grafico" si renderebbe necessario l'avvio di un autonomo e nuovo procedimento di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Tale eventualità comporterebbe un conseguente e significativo incremento degli oneri qui stimati, a titolo indicativo e prudenziale, in misura non inferiore a € 2.000,00 ÷ € 3.500,00, da destinare a indennità risarcitoria/sanzione amministrativa, diritti istruttori e onorario professionale per la nuova pratica paesaggistica.
La sanatoria edilizia resta comunque subordinata al rispetto del vincolo paesaggistico.

Epoca di realizzazione delle opere abusive
Le opere risultano riconducibili, in via presuntiva, nel periodo ricadente tra gli anni 2008/2009, in assenza di data certa documentalmente comprovata, si segnala che tale circostanza, ovvero l'assenza di data certa, costituisce di per sé elemento di criticità istruttoria, gravando sull'istante l'onere della prova dell'epoca di realizzazione ai sensi del consolidato orientamento giurisprudenziale in materia.

FATTIBILITA' URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO/RURALE A RESIDENZIALE

Il compendio oggetto di stima consiste in fabbricato censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4, il quale conserva tuttavia la qualifica urbanistica di "fabbricato rurale". Su di esso insiste azienda agricola munita di SCIA per la vendita di prodotti. L'immobile ricade in fascia di rispetto di ml 150 dal corso d'acqua denominato "Forra di Dorrio", area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004.
Si è reso pertanto necessario verificare l'ammissibilità urbanistica del mutamento della destinazione d'uso verso la residenza ordinaria, circostanza che incide in misura determinante sul valore di mercato del bene, atteso il differenziale di valore tra immobile a destinazione rurale e immobile a destinazione residenziale libera.
All'esito delle verifiche condotte, sussistendo i presupposti per l'intervento di mutamento della destinazione d'uso da agricolo/rurale a residenziale. Le spese complessive per il conseguimento del mutamento sono quantificate in € 36.277,13 (euro trentaseimiladuecentosettantasette/13). Tale importo dovrà essere considerato in detrazione dal valore di stima del bene nella configurazione a destinazione residenziale. Il prospetto riepilogativo della stima di oneri e prestazioni professionali è riportato in apposito allegato alla presente perizia;
Si dà comunque atto che l'elaborato peritale è stato redatto allo stato degli atti, sulla scorta della documentazione acquisita e delle norme vigenti alla data odierna. Ogni determinazione definitiva in ordine all'assentibilità dell'intervento resta riservata alle competenti Autorità, e segnatamente allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lamporecchio, non potendo il presente studio sostituirsi al procedimento amministrativo, del quale costituisce mera valutazione tecnica preventiva a fini estimativi.

CRITICITA' IN ORDINE ALL'ACCESSIBILITA' DEL COMPENDIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Si segnala, quale elemento di rilievo ai fini della determinazione del valore di stima, che il compendio immobiliare in oggetto non dispone di un accesso diretto e autonomo da strada o spazio pubblico. Per raggiungere l'immobile è necessario percorrere una strada vicinale, il cui tracciato risulta sommariamente riportato nella cartografia catastale.
Lungo tale percorso, il transito comporta l'attraversamento di fondi in proprietà e in nuda proprietà di soggetti terzi, nonché di beni in nuda proprietà per la quota di 1/2 in capo al soggetto esecutato.
Si dà atto che, all'esito delle verifiche documentali, catastali e ipotecarie effettuate, non è emersa l'esistenza né la consistenza di alcuna servitù di passaggio, costituita o da costituirsi, a garanzia dell'accessibilità al compendio.
Tale circostanza, incidendo sulla certezza del titolo di accesso e sulla libera e pacifica fruibilità del bene, costituisce un elemento di criticità che è stato attentamente valutato in sede di stima, mediante applicazione di apposito coefficiente di deprezzamento, determinato prudenzialmente pari al 4%, ritenuto equamente rappresentativo del rischio giuridico gravante sul bene e come meglio rappresentato nell'allegato tecnico alla presente perizia.
Si dà atto che la ricostruzione della situazione giuridica relativa all'accesso al compendio, per la natura documentale delle verifiche condotte dallo scrivente, non esaurisce ogni possibile accertamento in ordine alla sussistenza di diritti di passaggio a favore del fondo. Resta pertanto impregiudicata, ogni determinazione di natura giuridica in ordine ai diritti di accesso e alla loro tutela che resta riservata all'Autorità Giudiziaria e alle valutazioni delle parti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035	200,81 mq	1.360,00 €/mq	€ 273.101,60	100,00%	€ 273.101,60
				Valore di stima:	€ 273.101,60

Valore di stima: € 273.101,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	10.500,00	€
Cambio destinazione uso agricola/rurale a residenziale	36.277,00	€
Accessibilità al compendio	4,00	%
Ripristino della piena legittimità possessoria (Mancato libero e pacifico possesso di porzioni immobiliari)	8,00	%
Stato di manutenzione	8,00	%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Valore finale di stima: **€ 171.700,00**

Sintesi sulla metodologia di stima.

Il valore è stato determinato con approccio integrato (caratteristiche intrinseche/estrinseche, mercato locale, documentazione ufficiale). L'aspetto economico è il Valore di Mercato, declinato in Valore di Realizzo/Asta (più prudenziale).

Fonti dati e valori unitari:

Fonti indirette (Borsino Immobiliare e OMI 1° Semestre 2026): media € 1.288,50/mq.

Fonti dirette (offerte agenzie locali): media € 1.743,75/mq.

OMV (Valore Ordinario di Mercato): media tra le due = € 1.516,13/mq.

Valore d'asta: OMV ridotto del 10%: € 1.364,51/mq, arrotondato a € 1.360,00/mq (superficie commerciale lorda) il fatto che la vendita non avviene in regime di libero mercato, ma è soggetta alle tempistiche ed ai dettami della procedura del Tribunale.

Oneri di regolarizzazione urbanistica:
Al fine di determinare il valore di mercato del bene allo stato di fatto, si è proceduto a una stima prudenziale degli oneri necessari per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia. Tale importo è quantificato in € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00 euro), cifra che dovrà essere detratta dal valore di stima dell'immobile. Si precisa che tale importo ha carattere meramente indicativo ed è soggetto a conguaglio in sede di istruzione della pratica presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune competente, in base ai tariffari vigenti al momento della presentazione dell'istanza.
Si segnala, con particolare rilievo, la necessità di una preventiva regolarizzazione in ambito sismico. Le opere realizzate in difformità, presumibilmente eseguite nel biennio 2008/2009, ricadono sotto la vigenza della classificazione sismica in Zona 2 vigente all'epoca nel territorio comunale. Il rilascio del titolo di sanatoria edilizia è giuridicamente subordinato all'ottenimento del nulla osta sismico in sanatoria.
Avvertenza prudenziale
Si precisa che, in assenza di una progettazione definitiva e di una specifica analisi strutturale, non è allo stato possibile determinare la necessità di eventuali interventi di adeguamento o consolidamento sismico. Di conseguenza, non è quantificabile l'eventuale incremento dei costi che potrebbe derivare da tali interventi. La presente precisazione è inserita in via strettamente precauzionale e per dovere di completezza informativa, al fine di avvertire l'eventuale aggiudicatario che gli oneri sopra stimati potrebbero subire incrementi qualora le verifiche strutturali evidenziassero la necessità di opere di messa in sicurezza non preventivabili allo stato attuale degli atti.

Cambio di destinazione d'uso (da rurale a residenziale):
giudicato fattibile in linea di principio; costi complessivi stimati € 36.277,13 (oneri, contributi, competenze), da detrarre dal valore nella configurazione residenziale. L'assenso definitivo spetta al Comune.

Accessibilità del compendio:
l'immobile non ha accesso diretto/autonomo da strada pubblica; il transito avviene su fondi di terzi e in nuda proprietà, senza servitù di passaggio risultante. Tale incertezza giuridica comporta un deprezzamento del 4% applicato in stima. Restano aperte eventuali azioni per accertare/costituire servitù.

Ripristino della piena legittimità possessoria (Mancato libero e pacifico possesso di porzioni immobiliari):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

La materiale detenzione da parte di soggetti terzi di una porzione interna (camera al piano primo, attualmente inaccessibile per tamponamento in muratura) e di una porzione pertinenziale (corte esclusiva parzialmente preclusa da rete metallica) impone all'aggiudicatario l'onere di intraprendere azioni per recuperare la piena e materiale disponibilità degli spazi. Il coefficiente di deprezzamento dell'8% applicato alla voce "Ripristino della piena legittimità possessoria (Mancato libero e pacifico possesso di porzioni immobiliari)", rappresenta, pertanto, una stima prudenziale del "minor valore" che il mercato attribuisce a un immobile gravato da tali oneri potenziali, dai relativi costi legali stimati per ripristino della piena legittimità possessoria in considerazione del fatto che la godibilità non sarà immediata e totale al momento dell'aggiudicazione.

Stato di manutenzione:
il coefficiente forfettario del 8% applicato allo stato di manutenzione non riflette un degrado strutturale o una condizione di abbandono del compendio, bensì una carente manutenzione ordinaria e una fisiologica obsolescenza delle finiture e degli impianti. Nello specifico, tale percentuale tiene conto della necessità di sostenere costi per il ripristino di fenomeni igrometrici superficiali (tracce di umidità di risalita e infiltrazioni localizzate) e il rifacimento degli intonaci ammalorati; l'adeguamento e la certificazione degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico) ai sensi del D.M. 37/08, condizione indispensabile per la commerciabilità del bene. Contestualmente, si precisa che tale svalutazione è volutamente contenuta (limitata al 8%) in quanto le strutture portanti (murature in pietrame e solai lignei) e la copertura risultano, allo stato degli atti, sostanzialmente integre e compatibili con l'epoca costruttiva, non evidenziando cedimenti o lesioni passanti che richiederebbero onerosi interventi di consolidamento strutturale. Pertanto, l' 8% rappresenta la corretta e prudenziale monetizzazione del "minor valore" che il mercato attribuisce a un immobile che, pur essendo strutturalmente sano, necessita di un immediato programma di lavori di riqualificazione e messa a norma per raggiungere gli standard abitativi attuali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Stato possessorio e criticità di godibilità del compendio

A seguito delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si rilevano criticità sostanziali relative alla materiale disponibilità e alla libera fruizione di porzioni dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze.
Nello specifico, si dà atto di quanto segue.
Porzione interna al Piano Primo: Il vano con destinazione a camera, che catastalmente e planimetricamente dovrebbe far parte dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta attualmente inaccessibile dall'interno della stessa. La porta di collegamento con l'attiguo vano di disimpegno è stata tamponata in muratura. Dalle verifiche in loco è emerso che tale porzione di immobile risulta, alla data del sopralluogo, di fatto detenuta, utilizzata e nel possesso esclusivo di soggetti terzi (proprietari dell'unità immobiliare confinante), i quali vi accedono esclusivamente dalla loro proprietà.
Porzione pertinenziale esterna (Corte): La corte esclusiva di maggiori dimensioni, seppur di proprietà dell'unità in oggetto, alla data del sopralluogo risultava non completamente fruibile a causa della presenza di un divisorio in rete metallica. Anche in questo caso, si dà atto che tale porzione di pertinenza risultava di fatto nel possesso e nell'utilizzo esclusivo di parti terze, che di fatto ne impedivano l'accesso e la godibilità da parte del proprietario dell'unità in oggetto.
Tale stato di fatto, incidendo in misura determinante sull'effettiva utilizzabilità del bene e sulla sua appetibilità di mercato, è stato attentamente ponderato in sede di stima e ha contribuito all'applicazione di un idoneo coefficiente di deprezzamento sul valore di mercato dell'immobile come indicato e meglio specificato nel paragrafo dedicato al metodo di stima utilizzato ed alle relative motivazioni.

Ipoteche volontarie iscritte a favore di soggetto diverso dal creditore procedente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Dalle visure ipotecarie in atti risultano iscritte, sull'immobile pignorato, n. 2 (due) ipoteche volontarie a favore di [redacted], soggetto formalmente distinto dal creditore procedente [redacted]
Si segnala che tale discrepanza trova origine in una pregressa operazione societaria: con "Atto di sottoscrizione di azioni con conferimento di azienda bancaria" del 21/12/2016 (rep. n. 33.814, racc. n. 17.956, Notaio Fabrizio Riccardo Frediani di Firenze), la [redacted] ha conferito l'intera azienda bancaria a [redacted] con effetto dalle ore 00:00 del 1° gennaio 2017, come da avviso pubblicato ai sensi dell'art. 58, comma 2, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.) in Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n. 6 del 14/01/2017.
Il medesimo avviso dispone espressamente che «i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore della Conferente, conservano la loro validità e il loro grado a favore della parte Conferitaria, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione».
Si segnala quanto sopra ai fini della corretta individuazione, in sede di richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli successivamente alla vendita, del soggetto effettivamente legittimato a prestare l'assenso alla cancellazione delle ipoteche.

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.

San Marcello Piteglio, li 31/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ceccarelli Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato_N_1_Documentazione_fotografica_ESTERNI (Aggiornamento al 18/06/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato_N_2_Documentazione_fotografica_interni (Aggiornamento al 18/06/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato_N_3_Visure_catastali (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Allegato_N_4_Elaborato_planimetrico_catastale (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Allegato_N_5_Planimetra_catastale (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Allegato_N_6_Titolo_di_provenienza (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato_N_7_Formalità_ipotecarie (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Allegato_N_8_Estratti_del_POC_e_dei_titoli_edilizi (Aggiornamento al 16/04/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato_N_9_AdE_AGEDP-PT_30422_2026_1676 (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Allegato_N_10_Estratti_Cartografici (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 11 Google maps - Allegato_N_11_Google_Maps (Aggiornamento al 29/07/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato_N_12_Certificazione_anagrafica (Aggiornamento al 18/04/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato_N_13_Comunicazioni_alle_parti (Aggiornamento al 17/04/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato_N_14_Elenco_valori_immobiliari_di_riferimento_e_confronto (Aggiornamento al 25/07/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato_Tecnico_A_Piano_Regolarizzazione_Urbanistica (Aggiornamento al 29/07/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato_Tecnico_B_Considerazione_Cambio_Dest.Urbanistica (Aggiornamento al 29/07/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato_Tecnico_C_Accessibilita_Compendio (Aggiornamento al 29/07/2026)

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E STATO DEI LUOGHI 1. Premessa e ubicazione del compendio Si dà atto che il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito da una porzione immobiliare sviluppantesi da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di origine rurale, sito nel Comune di Lamporecchio (PT), località Montedonico, con accesso pedonale corrispondente al civico n. 25 di Via Montedonico. L'unità immobiliare si articola su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di seguito partitamente descritti quanto a consistenza e stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo e riscontrati con la documentazione allo stato degli atti disponibile. 2. Consistenza e stato dei luoghi 2.1 Piano Terra Il piano terra costituisce il livello principale dell'abitazione e risulta composto da soggiorno, dotato di portoncino d'ingresso corrispondente al predetto civico n. 25, da cucina, da servizio igienico e da ampio vano d'ingresso. Al piano terra risultano altresì pertinenti due corti a uso esclusivo: la prima, di modeste dimensioni, ubicata nell'angolo Nord/Est e antistante il portoncino d'ingresso; la seconda, di maggiore estensione, accessibile dal vano d'ingresso. Si evidenzia che quest'ultima corte, alla data del sopralluogo, risultava non integralmente fruibile in ragione della presenza di un divisorio in rete metallica che ne impediva il pieno godimento. Completa la consistenza del piano un locale avente accesso autonomo dall'esterno dell'unità immobiliare, ma catastalmente costituente unica unità immobiliare con l'abitazione. Si dà atto che tale locale, avente destinazione catastale di cantina, risultava di fatto utilizzato dal soggetto esecutato, nella sua qualità di produttore agricolo, quale locale destinato ad attività commerciale, in forza di S.C.I.A. inizio attività commerciale, pratica SUAP 181/SUAP/2017 presentata in data 19/10/2017 e registrata con prot. 9634. Si segnala pertanto una difformità tra la destinazione catastale (cantina) e l'utilizzo di fatto in atto (attività commerciale). 2.2 Piano Primo Il piano primo è raggiungibile mediante scala interna di collegamento, realizzata quale scala di arredo in legno, e si compone di ampio disimpegno e di un vano con destinazione a camera. Si evidenzia, quale criticità di rilievo, che quest'ultimo vano (camera) allo stato attuale non risulta direttamente accessibile dall'unità immobiliare in oggetto, essendo stata tamponata in muratura la porta che ne garantiva il collegamento diretto. L'accesso a tale vano risulta oggi possibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante, di proprietà di soggetti terzi. Tale circostanza configura una potenziale irregolarità nella consistenza dell'unità, con riflessi sulla corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione depositata agli atti, nonché sulla piena godibilità del bene, e sarà oggetto di approfondimento in sede di verifiche di conformità urbanistica. 2.3 Piano Secondo (Sottotetto) Il piano secondo presenta caratteristiche costruttive e dimensionali tipiche del sottotetto ed è raggiungibile mediante stretta e precaria scala in legno. La consistenza interna risulta la seguente: un vano soggiorno, di passaggio, dal quale si accede a un vano camera posto al medesimo livello. Si segnala che la scala di accesso al piano presenta caratteristiche di precarietà tali da rendere l'accesso difficoltoso e potenzialmente non conforme alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 18, Sub. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: INQUADRAMENTO URBANISTICO E DISCIPLINA EDILIZIA APPLICABILE (Sintesi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Lamporecchio ai fini peritali) 1. Strumento urbanistico di riferimento e collocazione del bene Si dà atto che il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Lamporecchio (PT) ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo (P.O.), redatto ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) e con le prescrizioni del PIT-PPR regionale. Il bene è ubicato in territorio rurale, come definito quale porzione di territorio posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Nell'ambito dell'articolazione del territorio rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

operata dall'art. 41 delle N.T.A., il compendio insiste nell'Ambito di Paesaggio della collina denominato "E2 – Collina arborata del Montalbano", disciplinato con riferimento agli Ambiti Locali di Paesaggio individuati dall'art. 20 del P.S.I. Quanto alla disciplina del patrimonio edilizio esistente, il fabbricato risulta censito nel P.O. e provvisto di area di pertinenza degli edifici individuata ai sensi dell'art. 48.1 delle N.T.A. 2. Disciplina dell'area di pertinenza (art. 48.1 N.T.A.) L'art. 48.1 delle N.T.A. definisce l'area di pertinenza quale spazio circostante i fabbricati, legato all'edificio da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituente servizio funzionale all'uso principale. Vi sono ricompresi cortili, aie, giardini, complessi vegetazionali ornamentali, orti domestici, parcheggi e spazi di sosta, siano essi relativi o meno all'attività agricola. Si segnala espressamente, quale elemento da coordinare con lo stato dei luoghi, che l'eventuale presenza di divisori o recinzioni interne alla corte o all'aia di pertinenza (quali il divisorio in rete metallica rilevato in sede di sopralluogo) potrebbe porsi in contrasto con il divieto di frazionamento fisico di cui al comma 7, con conseguenti possibili riflessi in termini di conformità urbanistica delle sistemazioni esterne. 3. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola (artt. 48 e 48.2 N.T.A.) Trattandosi di immobile a destinazione d'uso agricola (abitazione rurale), la disciplina degli interventi ammessi è dettata dagli artt. 48 e 48.2 delle N.T.A., come di seguito sintetizzata: a) Ai sensi dell'art. 48.2, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, quando gli interventi non comportino mutamento della destinazione agricola, sono sempre consentiti — salve le specificazioni delle singole sottozone e le categorie d'intervento di cui all'art. 25 — gli interventi di cui all'art. 71 della L.R. 65/2014 (manutenzione, restauro, ristrutturazione del patrimonio agricolo esistente). b) Ai sensi dell'art. 48 c. 1, tutti gli interventi ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico devono rispettare le prescrizioni dell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del PIT-PPR relative al bene tutelato. c) Ai sensi dell'art. 48 c. 2, tutti gli interventi da realizzarsi in zona agricola devono risultare coerenti con la disciplina dell'art. 28.2 delle N.T.A. 4. Mutamento della destinazione d'uso (art. 48.4 N.T.A.) Qualora si prospettasse la conversione dell'immobile a destinazione non agricola, troverebbe applicazione l'art. 48.4 delle N.T.A., il quale subordina il mutamento a rilevanti condizioni, tra cui si segnalano: il divieto di frazionamento in più unità immobiliari residenziali degli annessi agricoli, con ammissibilità di una sola unità abitativa finale oltre quelle esistenti (c. 5); per la generalità dei mutamenti, la sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere, con impegno a collegare l'edificio a una superficie di pertinenza minima di 600 mq (c. 8); si precisa che tale convenzione non è richiesta per il cambio di destinazione d'uso delle abitazioni rurali; l'assoggettamento a Piano di Recupero ex art. 119 L.R. 65/2014 ove il mutamento interessi volumetrie superiori a 1.000 mc (c. 11). Riguardo al presente paragrafo, si richiama espressamente quanto contenuto e valutato nell'Allegato Tecnico relativo allo studio di fattibilità urbanistica, con particolare riferimento alle considerazioni formulate in merito al cambio di destinazione d'uso da agricolo/rurale a residenziale. 5. Vincoli conformativi di tutela paesaggistica propri della zona E2 L'Ambito "E2 – Collina arborata del Montalbano" è connotato da una specifica disciplina di tutela delle colture arboree e delle sistemazioni tradizionali (art. 47 e segg. N.T.A.), in forza della quale, nelle aree della Collina arborata: non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti quelle connesse alla normale conduzione agricola, con espresso divieto di alterazione sostanziale delle sistemazioni tradizionali a terrazzi e ciglioni; sono tutelate le essenze arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo, la cui sostituzione è ammessa solo nell'ambito di progetti di miglioramento ambientale; i terrazzamenti realizzati con tecniche e materiali tradizionali (muri a secco, scale in pietra) devono essere conservati e ripristinati con le modalità costruttive prescritte dall'art. 47.1. Il compendio potrebbe inoltre risultare interessato dalla disciplina dei varchi territoriali e delle visuali paesaggistiche (art. 47.2), ove graficizzati sulla Tav. 02, con conseguente inibizione di nuove edificazioni e trasformazioni che ne alterino la percezione. Tale circostanza dovrà essere verificata mediante consultazione della cartografia di piano. 6. Considerazioni di sintesi ai fini estimativi Alla luce del quadro normativo sopra riassunto, si formulano — in via prudenziale e riservando ogni determinazione definitiva agli Enti competenti — le seguenti considerazioni: Il bene è gravato da un regime urbanistico a prevalente vocazione conservativa e di tutela paesaggistica, proprio del territorio rurale e segnatamente dell'Ambito E2, con limitazioni significative alle possibilità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

trasformazione, ampliamento e frazionamento. La capacità edificatoria residua e le possibilità di sviluppo dell'immobile risultano contenute e comunque subordinate al rispetto delle prescrizioni paesaggistiche (PIT-PPR, Elaborato 8B) e delle discipline di zona. Le sistemazioni delle aree di pertinenza soggiacciono a vincoli di conservazione dell'unitarietà e al divieto di frazionamento fisico delle corti e aie unitarie, con potenziali riflessi sulla regolarità delle recinzioni e dei divisori eventualmente presenti. Ogni intervento di trasformazione dovrà essere preceduto dalla verifica di conformità alla disciplina di zona, alle prescrizioni paesaggistiche e, ove ne ricorrano i presupposti, assoggettato agli strumenti procedurali (convenzione, atto d'obbligo, Piano di Recupero) prescritti dalle N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 171.700,00**

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTEDONICO N. 25, 51035		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 18, Sub. 1, Categoria A4	**Superficie**	200,81 mq
Stato conservativo:	DESCRIZIONE, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO L'immobile oggetto di stima costituisce una porzione da terra a tetto di un più ampio fabbricato di origine rurale, ubicato nel Comune di Lamporecchio (PT). Il compendio è caratterizzato da una tipologia costruttiva tradizionale, con struttura portante in muratura, e si sviluppa su tre livelli fuori terra. Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive, qualitative e lo stato di conservazione rilevati in sede di sopralluogo, suddivisi per elementi tecnologici. 1. Strutture Portanti e Involucro Edilizio Fondazioni: Di tipo continuo, coerenti con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia rurale. Allo stato degli atti non sono emerse evidenze di cedimenti strutturali puntuali o lesioni passanti; tuttavia, la presenza diffusa di fenomeni igrometrici nelle murature costituisce un fattore di potenziale degrado da monitorare nel tempo. Esposizione: L'orientamento prevalente del fabbricato (Nord/Est – Nord/Ovest) favorisce fenomeni di umidità persistente sulle facciate e sugli ambienti interni maggiormente esposti alle intemperie. Strutture Verticali: Realizzate in muratura di pietrame. Si rilevano tracce diffuse di umidità: al piano terra (sia sulle pareti interne che esterne), sulle facciate dei piani superiori (in particolare sulle pareti esposte a Nord) e nel servizio igienico, dove sono evidenti sia fenomeni di umidità di risalita capillare che tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Il quadro complessivo evidenzia la necessità di interventi di risanamento delle murature, mediante opere di deumidificazione, ripristino degli intonaci ammalorati e verifica puntuale delle cause delle infiltrazioni. Solai di interpiano: Costituiti da struttura portante in legno a doppia orditura con elementi di alleggerimento in laterizio. Lo stato di conservazione appare compatibile con l'epoca costruttiva; tuttavia, non sono state prodotte certificazioni o verifiche recenti sulla portanza strutturale. Si segnala che la persistente umidità nelle murature di appoggio potrebbe incidere negativamente sulla durabilità degli elementi lignei. Copertura e Manto: La copertura è a falde, con struttura portante in legno in apparente stato di manutenzione ordinaria. Il manto è costituito da elementi in laterizio e cotto (prevalentemente coppi e tegole), con posa coerente con la tipologia rurale. Sebbene non siano stati rilevati dissesti strutturali evidenti, la presenza di infiltrazioni interne impone una verifica tecnica dell'efficacia del sistema di impermeabilizzazione e il conseguente ripristino delle parti compromesse. 2. Finiture e Partizioni Interne Pareti Interne: Rifinite con intonaco civile tinteggiato. Si rilevano diffusi fenomeni di degrado da umidità, con sfogliamenti dell'intonaco e alterazioni cromatiche, concentrati prevalentemente al piano terra e nel servizio igienico. Pavimentazioni: Piano terra: pavimentazione in cotto (o materiale similare), che presenta evidenti segni di usura e alterazioni superficiali. Piani superiori: pavimentazione in gres porcellanato (o materiali similari), in stato di conservazione discreto. Infissi: Sia gli infissi esterni che le porte interne (tamburate) sono realizzati in legno. Lo stato di conservazione è valutato come mediocre, con diffusi segni di usura, ossidazione delle ferramenta e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3. Collegamenti Verticali All'interno dell'unità immobiliare sono presenti due scale di collegamento: Scala piano terra – piano primo: Scala di arredo in legno, in condizioni funzionali accettabili. Scala di accesso al sottotetto (piano secondo): Scala in legno di dimensioni ridotte, stretta e disagevole. Tale manufatto risulta non idoneo a un uso continuo e non conforme ai requisiti di sicurezza e alle normative vigenti in materia di altezze e pedate, rappresentando un elemento di forte limitazione alla fruibilità del livello superiore. 4. Impianti Tecnologici Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico) risultano apparentemente funzionanti alla data del sopralluogo. Tuttavia, sono privi delle certificazioni di conformità previste dal D.M. 37/08. Si segnala, pertanto, la necessità di una verifica tecnica approfondita e di un probabile adeguamento normativo. 5. Pertinenze Esterne e Locali Accessori Corti Esclusive: L'immobile dispone di una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso (civico n. 25) e di un'ulteriore corte esclusiva di maggiori dimensioni. Quest'ultima versa in stato di abbandono e risulta solo parzialmente accessibile a causa della presenza di un divisorio in rete metallica che ne impedisce la piena fruizione. Parcheggi: Non sono presenti posti auto coperti o scoperti, né vi è la possibilità di ricavare aree di parcheggio nelle pertinenze esclusive. Locale Cantina: Dotato di ingresso autonomo dall'esterno, risulta attualmente utilizzato come locale per attività produttiva e vendita di prodotti agricoli (con presenza di impianti di stoccaggio olio di oliva). Tale uso è esercitato dal produttore agricolo in forza di notifica sanitaria SCIA per l'inizio dell'attività commerciale. Nonostante la regolarità formale dell'attività, lo stato		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

	di manutenzione delle strutture di questo locale è valutato come mediocre. 6. Valutazione Complessiva dello Stato di Manutenzione All'esito delle verifiche effettuate, lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare è da classificarsi complessivamente come MEDIOCRE. Le criticità rilevate, che andranno attentamente ponderate in sede di determinazione del valore di mercato (con applicazione di idonei coefficienti di deprezzamento), possono essere così sintetizzate: Presenza diffusa di fenomeni igrometrici (umidità di risalita e infiltrazioni meteoriche); Degrado degli intonaci e delle finiture superficiali; Assenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (D.M. 37/08); Presenza di un collegamento verticale al sottotetto non conforme alle normative di sicurezza; Stato di abbandono delle pertinenze esterne e assenza di posti auto; Utilizzo di fatto del locale cantina per finalità diverse dalla destinazione catastale (seppur coperto da SCIA sanitaria); Mancanza di un accesso autonomo e diretto da strada pubblica (già dettagliatamente trattata nella sezione dedicata alle servitù e all'accessibilità).
Descrizione:	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E STATO DEI LUOGHI 1. Premessa e ubicazione del compendio Si dà atto che il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito da una porzione immobiliare sviluppantesi da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di origine rurale, sito nel Comune di Lamporecchio (PT), località Montedonico, con accesso pedonale corrispondente al civico n. 25 di Via Montedonico. L'unità immobiliare si articola su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di seguito partitamente descritti quanto a consistenza e stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo e riscontrati con la documentazione allo stato degli atti disponibile. 2. Consistenza e stato dei luoghi 2.1 Piano Terra Il piano terra costituisce il livello principale dell'abitazione e risulta composto da soggiorno, dotato di portoncino d'ingresso corrispondente al predetto civico n. 25, da cucina, da servizio igienico e da ampio vano d'ingresso. Al piano terra risultano altresì pertinenti due corti a uso esclusivo: la prima, di modeste dimensioni, ubicata nell'angolo Nord/Est e antistante il portoncino d'ingresso; la seconda, di maggiore estensione, accessibile dal vano d'ingresso. Si evidenzia che quest'ultima corte, alla data del sopralluogo, risultava non integralmente fruibile in ragione della presenza di un divisorio in rete metallica che ne impediva il pieno godimento. Completa la consistenza del piano un locale avente accesso autonomo dall'esterno dell'unità immobiliare, ma catastalmente costituente unica unità immobiliare con l'abitazione. Si dà atto che tale locale, avente destinazione catastale di cantina, risultava di fatto utilizzato dal soggetto esecutato, nella sua qualità di produttore agricolo, quale locale destinato ad attività commerciale, in forza di S.C.I.A. inizio attività commerciale, pratica SUAP 181/SUAP/2017 presentata in data 19/10/2017 e registrata con prot. 9634. Si segnala pertanto una difformità tra la destinazione catastale (cantina) e l'utilizzo di fatto in atto (attività commerciale). 2.2 Piano Primo Il piano primo è raggiungibile mediante scala interna di collegamento, realizzata quale scala di arredo in legno, e si compone di ampio disimpegno e di un vano con destinazione a camera. Si evidenzia, quale criticità di rilievo, che quest'ultimo vano (camera) allo stato attuale non risulta direttamente accessibile dall'unità immobiliare in oggetto, essendo stata tamponata in muratura la porta che ne garantiva il collegamento diretto. L'accesso a tale vano risulta oggi possibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante, di proprietà di soggetti terzi. Tale circostanza configura una potenziale irregolarità nella consistenza dell'unità, con riflessi sulla corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione depositata agli atti, nonché sulla piena godibilità del bene, e sarà oggetto di approfondimento in sede di verifiche di conformità urbanistica. 2.3 Piano Secondo (Sottotetto) Il piano secondo presenta caratteristiche costruttive e dimensionali tipiche del sottotetto ed è raggiungibile mediante stretta e precaria scala in legno. La consistenza interna risulta la seguente: un vano soggiorno, di passaggio, dal quale si accede a un vano camera posto al medesimo livello. Si segnala che la scala di accesso al piano presenta caratteristiche di precarietà tali da rendere l'accesso difficoltoso e potenzialmente non conforme alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia ivi residente. Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamporecchio in data 18/04/2026, risulta iscritta la famiglia anagrafica composta da: **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** **** Omissis **** Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** Atto N. **** Omissis **** parte I serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** Atto N. **** Omissis **** parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** Atto N. **** Omissis **** parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) Risulta iscritto all'indirizzo: VIA DI **** Omissis **** N. **** Omissis **** Comune **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a PISTOIA il 29/09/2009
  Reg. gen. 8573 - Reg. part. 1988
  Quota: 1/1
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 135.000,00
  Percentuale interessi: 2,75 %
  Rogante: NOTAIO MUSTI ANTONIO
  Data: 22/09/2009
  N° repertorio: 395
  N° raccolta: 325
  Note: Viene allegata nota di Iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 13/04/2026.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pistoia il 16/03/2010
  Reg. gen. 2132 - Reg. part. 473
  Quota: 1/1
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 135.000,00
  Percentuale interessi: 2,75 %
  Rogante: Notaio Musti Antonio
  Data: 22/09/2009
  N° repertorio: 395
  N° raccolta: 325
  Note: Nella nota, "Sezione D - Ulteriori Informazioni", viene riportata (oltre al resto) la seguente precisazione: "LA PRESENTE NOTA E' IN SOSTITUZIONE E RIPETIZIONE DELLA NOTA DI RIFERIMENTO INDICATA NEL QUADRO A, NELLA QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE IL SIGNOR [redacted] VENIVA INDICATO COME NATO IN [redacted], ANZICHE', COME GIUSTAMENTE INDICATO SUL TITOLO, COME NATO [redacted]." Viene allegata nota di Iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 13/04/2026.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a PISTOIA il 25/03/2010
  Reg. gen. 2493 - Reg. part. 545
  Quota: 1/1
  Importo: € 60.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 30.000,00
  Percentuale interessi: 3,00 %
  Rogante: Notaio Musti Antonio
  Data: 10/03/2010
  N° repertorio: 708

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e

N° raccolta: 569
Note: Viene allegata nota di Iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 13/04/2026.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Pistoia il 03/03/2026
  Reg. gen. 1980 - Reg. part. 1387
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO CECCARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a448c3d872813bcbee9782373163d2e