

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabbri Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Beni N° 1 e N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	9
- Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone	

Formalità pregiudizievoli.....	9
Beni N° 1 e N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	9
- Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone	
Normativa urbanistica	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone	11
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17
Beni N° 1 e N° 2 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	17
- Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone	



In data 02/08/2024, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email ing.annafabbri@alice.it, PEC fabbri.anna@ingpec.eu, Tel. 320 3604550, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17**

Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, libero su quattro lati, posto in Comune di Buggiano (PT), via Vasone n.17, elevato su due piani fuori terra e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, vano scale e ripostiglio accessibile dall'esterno a piano terra; disimpegno, due camere, bagno e soffitta a piano primo; con annesso resede esclusivo circostante.

L'edificio si trova in una zona di aperta campagna a distanza di circa 2 Km dal centro di Buggiano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Appezamento di terreno limitrofo al bene N° 1, di complessivi mq 1577.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17**

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

Il bene confina con la particella n° 153 del Foglio 18 a nord, Via Vasone ad ovest, particella n° 185 a sud ed est.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Particelle Foglio 18 n. 176 e 153 a nord, Via Vasone ad est, particella 17 ad ovest e particella 175 a sud.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,62 mq	69,44 mq	1	69,44 mq	2,50 m	T
Locale di deposito	4,60 mq	5,60 mq	0,33	1,85 mq	2,10 m	T
Abitazione	40,20 mq	44,33 mq	1	44,33 mq	2,70 m	1
Soffitta	18,70 mq	21,40 mq	0,20	4,28 mq	1,55 m	1
Cortile	466,00 mq	466,00 mq	0,04	18,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				138,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,54 mq		

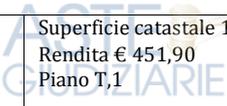
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1577,00 mq	1577,00 mq	1	1577,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1577,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1577,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1993 al 21/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 227,24 Piano T
Dal 21/04/2009 al 28/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 176 Categoria F1, Cons. 388 mq
Dal 28/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 176 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani

		Superficie catastale 138 mq Rendita € 451,90 Piano T,1
--	--	--

L'unità immobiliare è stata edificata sulla particella 176 del Foglio 18, area urbana di 541 mq mediante Demolizione Totale (n. 3144.1 22009) del 21/04/2009 Pratica n. PT0064271 in atti dal 24/04/2009 e Variazione del 28/04/2009 Pratica n. PT0068878 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3341.1 2009). Nella particella 176 Foglio 18 è stata ricompresa la particella 178 con tipo mappale del 22/04/2009, pratica n. PT0064640 in atti dal 22/04/2009. La particella 176 deriva dalla particella 16 giusta variazione del 02/04/2009 pratica n. PT 0053335 in atti dal 02/04/2009; la particella 178 deriva dalla particella 174 tramite tipo mappale del 22/04/2009, pratica n. PT0064640.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

La particella Foglio 18 n. 185 deriva dalla particella 177 mediante frazionamento del 09/05/2013 pratica n. PT0035087 in atti dal 09/05/2013.

La particella 177 deriva dalla particella 174 con variazione del 22/09/2009 pratica PT 0064640.

La particella 174 deriva dalla particella 154 mediante frazionamento del 03/10/2007 Pratica PT 0100629.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	176			A3	6	vani 7	138 mq	451,9 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria del piano terra: non è riportato il camino nel soggiorno; al posto del ripostiglio è presente un bagno.

Si stima una spesa di circa € 500 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	185				Seminativo arborato	2	0 15 77 mq	8,06 €	8,14 €	

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione; al piano primo sono presenti infiltrazioni di umidità nel soffitto e deterioramenti degli infissi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Il terreno si presenta incolto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

L'edificio è stato ricostruito previa demolizione di un fabbricato esistente in cattivo stato. La struttura portante è in muratura, i solai sono formati da travetti e pignatte, il manto di copertura è in cotto.

La pavimentazione interna è in monocottura, i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica.

Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane.

L'impianto termico, dotato di radiatori in alluminio, è alimentato da termocamino a legna (in passato l'impianto era alimentato con caldaia a GPL in disuso da moltissimi anni).

L'impianto idraulico è con pozzo privato, serbatoi dell'acqua e autoclave nella soffitta al piano primo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico con salvavita.

Gli scarichi fognari sono con pozzo a dispersione.

La recede esclusiva è recintata dal lato di Via Vasone con muretto in muratura e ringhiera metallica, con ampio passo carrabile dotato di cancello.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

L'immobile è occupato dal debitore titolare della nuda proprietà, dal coniuge, dal figlio e dalla madre.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1993 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	30/09/1993	16162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	14/10/1993	3701	2364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Bafunno Vincenzo	22/04/2015			62919	23400
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	05/05/2015			1582	1121
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	04/05/2015			2496	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Pescia il 05/05/2015

Reg. gen. 1583 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Vincenzo Bafunno
Data: 22/04/2015
N° repertorio: 62920
N° raccolta: 23401

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 18/07/2024
Reg. gen. 4297 - Reg. part. 2815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In base alle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia e facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 8/E del 4/3/2015 gli oneri per la cancellazione vengono calcolati come segue:

- ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: tassa ipotecaria €35;
- trascrizione pignoramento: imposta ipotecaria € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- ipoteca giudiziale, ipoteca legale, decreti ingiuntivi (in caso di cancellazione totale): imposta ipotecaria 0,50% del valore totale dell'ipoteca con un minimo di € 200, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35;
- annotazioni di restrizione di beni: imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Buggiano come EP2 Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello autostradale dell'autostrada A11 contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia. In tali aree si applicano le disposizioni dell'art.89 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo:

Art. 89 - Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello dell'A11 (EP2)

1. Sono le aree agricole della pianura, situate nella porzione sud est del territorio comunale e delimitate a nord dal corso del t.Cessana, a nord est da via Carpinocchio, a sud dal confine con il Comune di Ponte Buggianese, ad ovest da via Buggianese. Dette aree sono interessate dalla previsione, contenuta nel PTC della Provincia di

Pistoia, del nuovo casello dell'autostrada A11 in loc Vasone. Il Piano Operativo nelle aree EP2 persegue gli obiettivi di carattere generale indicati per le aree EP1 e mira a preservare tali zone da interventi che potrebbero compromettere la fattibilità della previsione del nuovo casello.

2. In queste aree valgono le prescrizioni e si applicano le disposizioni sulle destinazioni d'uso e gli interventi ammessi delle Aree agricole della pianura EP1 di cui al precedente art. 88 con le seguenti restrizioni:

- non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art.78 comma 3),
- non sono ammessi annessi agricoli in assenza di programma aziendale (art.78 comma 5),
- non sono ammessi manufatti per attività agricola amatoriale (art.78 comma 10),
- non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola.

2. Nelle aree poste lungo l'autostrada A11, ricadenti nella zona tutelata ai sensi del D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alla relativa scheda del PIT-PPR (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C).

L'edificio è classificato di classe 3 (medio valore architettonico e ambientale).

L'immobile si trova nel contesto fluviale del torrente Cessana, nel quale è previsto un progetto di recupero.

L'immobile si trova in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Buggiano come EP2 Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello autostradale dell'autostrada A11 contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia. (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - Allegato n° 10)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia ed urbanistica del comune di Buggiano sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 20 /1977 per ristrutturazione e adeguamento igienico;
- Attestazione di conformità in sanatoria n° 2 del 27 gennaio 2009 rilasciata a seguito di richiesta di accertamento di conformità del 1 settembre 2008 prot. 11204/11. (Allegato n° 8)

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:

- nel locale al piano terra con accesso dall'esterno è presente un bagno al posto di un ripostiglio; l'intervento è sanabile con una spesa stimata di circa € 1500 per compensi professionali e oneri comunali;
- nella resede esclusiva è presente un fabbricato completamente abusivo in muratura di blocchi di cemento, formato da un solo piano fuori terra, costituito da due locali più ampia tettoia con struttura in legno, oltre a forno e griglia in muratura; sul retro dell'edificio è presente una tettoia con copertura in lamiera.

La costruzione è abbandonata e fatiscente ed i locali e la tettoia sul retro sono ingombri di materiali vari di scarto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17

Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, libero su quattro lati, posto in Comune di Buggiano (PT), via Vasone n.17, elevato su due piani fuori terra e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, vano scale e ripostiglio accessibile dall'esterno a piano terra; disimpegno, due camere, bagno e soffitta a piano primo; con annesso resede esclusivo circostante. L'edificio si trova in una zona di aperta campagna a distanza di circa 2 Km dal centro di Buggiano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 176, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 170.404,20

Per la stima ho adottato il metodo "diretto o sintetico" "monoparametrico", basato sul principio della comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili e prendendo a riferimento come parametro la superficie commerciale. A tal fine ho eseguito un puntuale e minuzioso studio del contesto di zona al fine di individuare in quale segmento di mercato ricadesse l'immobile; ho quindi effettuato una ricerca di comparables, fissando quali caratteristiche invariabili la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare e edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, la data recente della pubblicità immobiliare, il tipo di localizzazione.

Gli immobili assunti come riferimento sono i seguenti (documentazione fonti Allegato 9):

Casa indipendente zona Santa Maria - Pittini., Buggiano: porzione di colonica su due livelli, libera su tre lati, in contesto di campagna, da ristrutturare, con pozzo di proprietà e 400 mq di giardino. Annuncio Immobiliare Idealista - Codice 277- Agenzia Immobiliare Benedetti e Reali real estate, Massa e Cozzile. Superficie commerciale 118 mq - Prezzo € 125.000 - Prezzo a mq: € 1059;

Casa indipendente terratetto, Buggiano, in buono stato, composta al piano terra da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno uso lavanderia, al mezzanino da bagno, al piano primo da due camere, corredata da giardino recintato sul retro. Annuncio Idealista, codice 29910912 Agenzia MC Immobiliare. Superficie commerciale 100 mq - Prezzo € 139.000 - Prezzo a mq € 1390;

Casa indipendente terratetto, Buggiano, corredata da giardino esclusivo e posto auto, composta al piano terra da ingresso soggiorno pranzo con cucina a vista e ripostiglio e al piano primo da due camere e due bagni. Annuncio Immobiliare Casa.it Riferimento 40102. Superficie commerciale 84 mq - Prezzo € 120.000 - Prezzo a mq € 1428;

Buggiano, villetta bifamiliare libera su tre lati, con resede, garage e giardino privato di circa 230 mq,

composta al piano terra da ingresso tinello, cucinotto, disimpegno e al piano primo da 4 camere e 1 bagno. Annuncio Immobiliare Idealista - codice V001079 Agenzia Immobiliare Stile Casa, Altopascio. Superficie commerciale 145 mq - Prezzo € 180.000 - Prezzo a mq € 1241;

Villetta bifamiliare, Buggiano, zona Via Ficocchio; casa indipendente disposta su un unico piano, composta da ingresso soggiorno, cucina, 4 camere, bagno e ripostiglio, con giardino, garage e posto auto. Annuncio Immobiliare Idealista - codice annuncio BB409 Agenzia Leonardo Servizi Immobiliari. Superficie commerciale 150 mq - Prezzo € 155.000 - Prezzo a mq € 1033.

Dall'esame degli elementi distintivi delle strutture sopra elencate e dal confronto di tali elementi con le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato da attribuire al manufatto edilizio sia di € 1230 a mq, pertanto risulta un valore totale di € 170.404.

Si è ritenuto infine opportuno applicare al valore così ottenuto i seguenti deprezzamenti:

- sottrazione della spesa necessaria per la sanatoria edilizia e l'aggiornamento della planimetria catastale relative alla realizzazione di un servizio igienico al posto di un ripostiglio (€ 2.000);
- sottrazione della spesa necessaria per la demolizione delle opere abusive, lo smaltimento dei materiali ed il ripristino dell'area, calcolata approssimativamente in € 50 a mc per 200 mc (€ 10.000);
- deprezzamento del 5% per tenere conto del mediocre stato di manutenzione;
- riduzione forfettaria del 5% per l'assenza di garanzia per vizi, per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma è invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta;
- diminuzione dell' 11% in considerazione dei vincoli di natura urbanistica, che non solo limitano le possibilità di interventi edilizi, ma potranno dar luogo a futuri provvedimenti di esproprio e comunque ad un peggioramento delle condizioni ambientali.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone
Appezamento di terreno limitrofo al bene N° 1, di complessivi mq 1577.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 18, Part. 185, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.781,10

Per la stima del valore del terreno agricolo (bene n° 2) ho fatto riferimento a prezzi medi della zona per le stesse qualità di coltura, attingendo i dati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" di EXEO Edizioni, parametrato alle specifiche caratteristiche di giacitura, facilità di accesso, forma ed ampiezza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Via Vasone n°17	138,54 mq	1.230,00 €/mq	€ 170.404,20	100,00%	€ 170.404,20
Bene N° 2 - Terreno Buggiano (PT) - Via Vasone	1577,00 mq	4,30 €/mq	€ 6.781,10	100,00%	€ 6.781,10
Valore di stima:					€ 177.185,30

Valore di stima: € 177.185,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	12000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	11,00	%

Valore finale di stima: € 127.976,39 arrotondato a € **128.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 06/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabbri Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ricevute di consegna comunicazione di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Concessione edilizia
- ✓ N° 9 Documentazione fonti utilizzate per la stima
- ✓ N° 10 Certificato Destinazione Urbanistica del terreno

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone n°17
Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, libero su quattro lati, posto in Comune di Buggiano (PT), via Vasone n.17, elevato su due piani fuori terra e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, vano scale e ripostiglio accessibile dall'esterno a piano terra; disimpegno, due camere, bagno e soffitta a piano primo; con annesso resede esclusivo circostante. L'edificio si trova in una zona di aperta campagna a distanza di circa 2 Km dal centro di Buggiano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 176, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Buggiano come EP2 Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello autostradale dell'autostrada A11 contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia. In tali aree si applicano le disposizioni dell'art.89 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo: Art. 89 - Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello dell'A11 (EP2) 1. Sono le aree agricole della pianura, situate nella porzione sud est del territorio comunale e delimitate a nord dal corso del t.Cessana, a nord est da via Carpinocchio, a sud dal confine con il Comune di Ponte Buggianese, ad ovest da via Buggianese. Dette aree sono interessate dalla previsione, contenuta nel PTC della Provincia di Pistoia, del nuovo casello dell'autostrada A11 in loc Vasone. Il Piano Operativo nelle aree EP2 persegue gli obiettivi di carattere generale indicati per le aree EP1 e mira a preservare tali zone da interventi che potrebbero compromettere la fattibilità della previsione del nuovo casello. 2. In queste aree valgono le prescrizioni e si applicano le disposizioni sulle destinazioni d'uso e gli interventi ammessi delle Aree agricole della pianura EP1 di cui al precedente art. 88 con le seguenti restrizioni: - non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art.78 comma 3), - non sono ammessi annessi agricoli in assenza di programma aziendale (art.78 comma 5), - non sono ammessi manufatti per attività agricola amatoriale (art.78 comma 10), - non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola. 2. Nelle aree poste lungo l'autostrada A11, ricadenti nella zona tutelata ai sensi del D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alla relativa scheda del PIT-PPR (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C). L'edificio è classificato di classe 3 (medio valore architettonico e ambientale). L'immobile si trova nel contesto fluviale del torrente Cessana, nel quale è previsto un progetto di recupero. L'immobile si trova in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buggiano (PT) - Via Vasone
Apezzamento di terreno limitrofo al bene N° 1, di complessivi mq 1577. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 185, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una zona classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Buggiano come EP2 Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello autostradale dell'autostrada A11 contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia. (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - Allegato n° 10)

Prezzo base d'asta: € 128.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Vasone n°17		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 176, Categoria A3	Superficie	138,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione; al piano primo sono presenti infiltrazioni di umidità nel soffitto e deterioramenti degli infissi.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, libero su quattro lati, posto in Comune di Buggiano (PT), via Vasone n.17, elevato su due piani fuori terra e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, vano scale e ripostiglio accessibile dall'esterno a piano terra; disimpegno, due camere, bagno e soffitta a piano primo; con annesso resede esclusivo circostante. L'edificio si trova in una zona di aperta campagna a distanza di circa 2 Km dal centro di Buggiano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore titolare della nuda proprietà, dal coniuge, dal figlio e dalla madre.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Vasone		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 185, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1577,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta incolto.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno limitrofo al bene N° 1, di complessivi mq 1577.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE N°17

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA VASONE

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile

Iscritto a Pescia il 05/05/2015

Reg. gen. 1583 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Vincenzo Bafunno

Data: 22/04/2015

N° repertorio: 62920

N° raccolta: 23401



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 18/07/2024

Reg. gen. 4297 - Reg. part. 2815

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

