

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>23</b>



<b>Lotto 2</b> .....	24
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 16.600,00</b> .....	31
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.600,00</b> .....	31



All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email [simone@simonescartabelli.it](mailto:simone@simonescartabelli.it), PEC [simone.scartabelli@geopec.it](mailto:simone.scartabelli@geopec.it), Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Rimessa posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato residenziale, posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso dalla corte comune che si attesta su Via Terra Rossa ed è composta da un unico locale.

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

L'accesso è stato eseguito con piena disponibilità dell'esecutato.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

---

parti comuni su più lati, residua proprietà esecutato su più lati, s.s.a.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa Deposito	31,50 mq	36,60 mq	1	36,60 mq	2,25 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza è quella media misurata in più punti del locale

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1985 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 576, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 65,07 Piano S1
Dal 23/12/2005 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 576, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 65,07 Piano S1

I titolari catastali 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	576	4		C6	4	30	36 mq	65,07 €	S1	

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

Si precisa che dall'elaborato planimetrico n. 53105/C del 12/05/1992, allegato alla presente perizia, è indicato:

- a) il sub 1 quale "corte e giardino" bene comune non censibile
  - b) il sub 3 quale "locale caldaia" bene comune non censibile ai subalterni 2, 5 e 6
- Si ritiene che il sub 1 sia da intendersi quale bene comune non censibile 2, 4, 5, 6 e 7

L'unità appare in mediocre stato di conservazione.  
Esternamente il fabbricato di cui fa parte l'unità è anch'esso in mediocri condizioni di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Si desumono le parti comuni dall'unico elaborato planimetrico presente in banca dati catastali e presentato in data 12/05/1992 con prot. n. 53105/C.

Dal suddetto elaborato risultano quali beni comuni non censibili:

- a) sub 1 "corte e giardino"
- b) sub 3 "locale caldaia" comune ai sub 2, 5, 6

Ne deriva pertanto che:

- il 576 sub 3 non è comune alle unità oggetto della presente esecuzione immobiliare
- il 576 sub 1, non essendo diversamente specificato, si ritiene sia da intendersi comune anche alle unità oggetto della presente esecuzione immobiliare

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile nel quale è ricompresa l'unità in oggetto ha struttura mista muratura e cemento armato con copertura a falde finita con manto in lastre di fibrocemento. Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate.

L'unità ha pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti sono in piastrelle di gres/klinker di vecchia fattura. Il locale è riscaldato da un termosifone collegato all'adiacente unità sub 2 non oggetto della esecuzione 115/2023.

Nell'unità risultano esistenti anche impianto elettrico ed idrico con scarico, come testimoniato dalla presenza di un lavatoio e di una lavatrice.

L'accesso dall'esterno avviene da portone in legno, protetto da una tenda retrattile, sulla corte comune pavimentata in porfido montato ad opus incertum ed attestante su Via Terra Rossa.

L'unità è collegata, tramite porte interne, al locale caldaia (sub 3) e ad altra unità (sub 2) entrambe non oggetto della presente esecuzione immobiliare.





L'immobile è occupato dall'esecutato

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1970 al 13/07/1978	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto di terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	09/05/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	15/05/1970		977
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Pescia	14/05/1970	1193	205		
Dal 13/07/1978 al 23/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica per errata indicazione data di nascita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	13/07/1978	31048	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	17/07/1978	1978	1511
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	14/07/1978	2014	220		
Dal 23/12/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/12/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II. di	27/12/2006	7768	4512		



ASTE GIUDIZIARIE®	Pescia	ASTE GIUDIZIARIE®		
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Pescia	15/06/2006	19	191

Dagli accertamenti condotti risultano due accettazioni di eredità a seguito della successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nelle cui note sono citate le unità immobiliari particella 576 sub. 1-3-5-6 (reg. part. 1749/2016) e sub 2 (reg. part. 1744/2018) ma non i sub 4 e 7 oggetto della esecuzione 115/2023 R.E.  
Le note citate sono allegate alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Pescia il 20/05/2008  
Reg. gen. 2701 - Reg. part. 721  
Quota: 1/3  
Importo: € 100.239,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.119,63  
Rogante: Equitalia GET spa  
Data: 11/05/2008  
N° repertorio: 100696  
N° raccolta: 89  
Note: L'ipoteca è contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**  
Trascritto a Pistoia il 10/11/2010  
Reg. gen. 5120 - Reg. part. 3098  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 26/07/2023  
Reg. gen. 4320 - Reg. part. 2915  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che sul bene comune particella 576 sub 1 (corte e giardino) gravano il pignoramento trascritto a Pescia il 16/03/2016 al n. reg. part. 713 ed il pignoramento trascritto a Pescia il 24/03/2022 al n. reg. part. 1048, poi successivamente liberato con restrizione dei beni con annotazioni trascritte al n. reg. part. 341 e 342 del 14/03/2024.

## NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente Piano Operativo (Po) del Comune di Buggiano, il complesso edilizio ove è posto il bene oggetto di esecuzione ricade in zona "TC2 - Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura", di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

Il complesso ricade nella fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 109 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

L'art. 52 delle NTA del PO recita testualmente:

"Art. 52 - Tessuti consolidati TC2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di



ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

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

- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5. Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal.

7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del

Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

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

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

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

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

L'art. 109 delle NTA riporta:

"Art. 109 - Cimiteri e relative fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Piano Operativo in conformità alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..

2. Sugli edifici esistenti all'interno delle suddette fasce sono ammessi gli interventi edilizi indicati al comma 7 del citato art.338, purché conformi alla disciplina di zona definita dal Piano Operativo.

3. Per dare esecuzione alle opere pubbliche o per dare attuazione agli interventi urbanistici previsti dal Piano Operativo il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato che comprende il bene oggetto di pignoramento è stato edificato ex novo in forza della Licenza Edilizia n. 38 del 15/10/1974 rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che prevedeva un appartamento al piano terra ed uno al piano primo, oltre a due autorimesse e locale caldaia al piano seminterrato.

In seguito il fabbricato è stato rialzato per realizzare un appartamento nel piano mansarda in base alla concessione edilizia n. 42/1981 (pratica edilizia n. 177/1980).

In data 18 settembre 1981 è stato rilasciato il Permesso di abitabilità e di uso dal Comune, con pratica n.10/1981, relativamente alla sola unità abitativa ubicata al piano terra.

In data 31/08/1985 è stata rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione n°42/1985 (P.E. n°67/1985) per lavori di sbancamento del terreno, costruzione di muri a retta e di rampe di scale, con cui sono state eseguite alcune opere esterne nel resede condominiale, oltre alla costruzione di autorimessa in posizione

distaccata rispetto al corpo di fabbrica principale in forza della Concessione n° 74/1986 (P.E. N° 59/1986) intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

in data 30 giugno 1986 con prot. n. 5507 è stata presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sanatoria ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/85 e s.m.i. per opere edili abusivamente realizzate, interne ad unità immobiliare urbana, come definite dall'art. 26 Legge n. 47/85 (pratica 77/1986), relativamente all'unità posta al piano terra e piano seminterrato, identificata nella pratica stessa al Foglio 15 mappale 576 sub.2. In particolare si rileva che al piano seminterrato "la parete divisoria tra il vano scale ed il vano caldaia è stata realizzata in maniera diversa, per consentire la comunicazione diretta del vano autorimessa lato nord con il vano scale interno", anziché dal locale caldaia come previsto in origine. Inoltre, per conoscenza si fa presente che in data 10/08/2007 è stata rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Attestazione di conformità in sanatoria n° 7 del 2007 per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione ubicato in Buggiano, Via Verdi.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta non conforme per piccoli incongruenze dimensionali e per la finestra sul lato nord.

Si ritiene quindi necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità o CILA in sanatoria).

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme deve essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 1000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 1000,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 2400,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nel fabbricato ove è posta l'unità non vi è condominio costituito; le parti comuni sono quindi quelle convenzionalmente previste dalla normativa.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T

## DESCRIZIONE

Rimessa posta all'interno del lotto ove è il fabbricato residenziale ma in in posizione distaccata rispetto ad esso, posta in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso carrabile dalla corte comune tramite rampa in pendenza. La corte comune si attesta su Via Terra Rossa. L'unità è costituita da un unico locale, con copertura piana alla quota del giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con piena disponibilità dell'esecutato.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

parti comuni su più lati, residua proprietà esecutato su più lati, s.s.a.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	44,60 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza è quella media misurata in più punti del locale

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1992 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 576, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 45 Superficie catastale 50 mq Rendita € 97,61 Piano S1
Dal 23/12/2005 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 576, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 45 Superficie catastale 50 mq Rendita € 97,61 Piano S1

I titolari catastali corrispondo 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	576	7		C6	4	45	50 mq	97,61 €	S1	



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

Si precisa che dall'elaborato planimetrico n. 53105/C del 12/05/1992, allegato alla presente perizia, è indicato:

- a) il sub 1 quale "corte e giardino" bene comune non censibile
  - b) il sub 3 quale "locale caldaia" bene comune non censibile ai subalterni 2, 5 e 6
- Si ritiene che il sub 1 sia da intendersi quale bene comune non censibile 2, 4, 5, 6 e 7

### STATO CONSERVATIVO

---

L'unità appare in mediocre stato di conservazione e necessità di opere di manutenzione straordinaria (vi sono vistose tracce di umidità presumibilmente causate dal non perfetto isolamento delle porzioni di pareti controterra e dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura piana.

### PARTI COMUNI

---

Si desumono le parti comuni dall'unico elaborato planimetrico presente in banca dati catastali e presentato in data 12/05/1992 con prot. n. 53105/C.

Dal suddetto elaborato risultano quali beni comuni non censibili:

- a) sub 1 "corte e giardino"
- b) sub 3 "locale caldaia" comune ai sub 2, 5, 6

Ne deriva pertanto che:

- il 576 sub 3 non è comune alle unità oggetto della presente esecuzione immobiliare
- il 576 sub 1, non essendo diversamente specificato, si ritiene sia da intendersi comune anche alle unità oggetto della presente esecuzione immobiliare

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in oggetto ha struttura in cemento armato con copertura piana in latero cemento, finita con pavimentazione in cotto. La facciata fuori terra è intonacata.

L'unità ha pareti interne e soffitti al grezzo, prive di intonacatura e tinteggiatura, pavimento in battuto di cemento di vecchia fattura.

Nell'unità risulta esistente impianto elettrico per il quale non è stato possibile stabilire ove sia allacciato.

L'accesso dall'esterno avviene da serranda scorrevole in metallo, affacciante sulla rampa della corte comune pavimentata in porfido montato ad opus incertum, collegata a Via Terra Rossa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1970 al 13/07/1978	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto di terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	09/05/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	15/05/1970		977
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Pescia	14/05/1970	1193	205
Dal 13/07/1978 al 23/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica per errata indicazione data di nascita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	13/07/1978	31048	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	17/07/1978	1978	1511
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	14/07/1978	2014	220
Dal 23/12/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/12/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II. di Pescia	27/12/2006	7768	4512		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	15/06/2006	19	191

Dagli accertamenti condotti risultano due accettazioni di eredità a seguito della successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nelle cui note sono citate le unità immobiliari particella 576 sub. 1-3-5-6 (reg. part. 1749/2016) e sub 2 (reg. part. 1744/2018) ma non i sub 4 e 7 oggetto della esecuzione 115/2023 R.E.  
Le note citate sono allegate alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Pescia il 20/05/2008  
Reg. gen. 2701 - Reg. part. 721  
Quota: 1/3  
Importo: € 100.239,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.119,63  
Rogante: Equitalia GET spa  
Data: 11/05/2008  
N° repertorio: 100696  
N° raccolta: 89  
Note: L'ipoteca è contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**  
Trascritto a Pistoia il 10/11/2010  
Reg. gen. 5120 - Reg. part. 3098  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 26/07/2023  
Reg. gen. 4320 - Reg. part. 2915  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che sul bene comune particella 576 sub 1 (corte e giardino) gravano il pignoramento trascritto a Pescia il 16/03/2016 al n. reg. part. 713 ed il pignoramento trascritto a Pescia il 24/03/2022 al n. reg. part. 1048, poi successivamente liberato con restrizione dei beni con annotazioni trascritte al n. reg. part. 341 e 342 del 14/03/2024.

## NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente Piano Operativo (Po) del Comune di Buggiano, il complesso edilizio ove è posto il bene oggetto di esecuzione ricade in zona "TC2 - Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura", di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

Il complesso ricade nella fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 109 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

L'art. 52 delle NTA del PO recita testualmente:

"Art. 52 - Tessuti consolidati TC2

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

- salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali,

- ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree,

- migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta.

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

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali,

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

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

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

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

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

- il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia

titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non

alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado.

Gli ampliamenti di 40 mq di Scal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di Scal dei volumi

pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3.

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

quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

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

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

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

7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del

Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

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

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

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

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

L'art. 109 delle NTA riporta:

"Art. 109 - Cimiteri e relative fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Piano Operativo in conformità alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..

2. Sugli edifici esistenti all'interno delle suddette fasce sono ammessi gli interventi edilizi indicati al comma 7 del citato art.338, purché conformi alla disciplina di zona definita dal Piano Operativo.

3. Per dare esecuzione alle opere pubbliche o per dare attuazione agli interventi urbanistici previsti dal Piano Operativo il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato che comprende il bene oggetto di pignoramento è stato edificato ex novo in forza della Licenza Edilizia n. 38 del 15/10/1974 rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che prevedeva un appartamento al piano terra ed uno al piano primo, oltre a due autorimesse e locale caldaia al piano seminterrato.

In seguito il fabbricato è stato rialzato per realizzare un appartamento nel piano mansarda in base alla concessione edilizia n. 42/1981 (pratica edilizia n. 177/1980).

In data 18 settembre 1981 è stato rilasciato il Permesso di abitabilità e di uso dal Comune, con pratica n.10/1981, relativamente alla sola unità abitativa ubicata al piano terra.

In data 31/08/1985 è stata rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione n°42/1985 (P.E. n°67/1985) per lavori di sbancamento del terreno, costruzione di muri a retta e di rampe di scale, con cui sono state eseguite alcune opere esterne nel resede condominiale, oltre alla costruzione di autorimessa in posizione distaccata rispetto al corpo di fabbrica principale in forza della Concessione n° 74/1986 (P.E. N° 59/1986)

intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

in data 30 giugno 1986 con prot. n. 5507 è stata presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sanatoria ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/85 e s.m.i. per opere edili abusivamente realizzate, interne ad unità immobiliare urbana, come definite dall'art. 26 Legge n. 47/85 (pratica 77/1986), relativamente all'unità posta al piano terra e piano seminterrato, identificata nella pratica stessa al Foglio 15 mappale 576 sub.2. In particolare si rileva che al piano seminterrato "la parete divisoria tra il vano scale ed il vano caldaia è stata realizzata in maniera diversa, per consentire la comunicazione diretta del vano autorimessa lato nord con il vano scale interno", anziché dal locale caldaia come previsto in origine. Inoltre, per conoscenza si fa presente che in data 10/08/2007 è stata rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Attestazione di conformità in sanatoria n° 7 del 2007 per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione ubicato in Buggiano, Via Verdi.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta non conforme per piccole incongruenze dimensionali. Si ritiene quindi necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità o CILA in sanatoria).

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme deve essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 1000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 1000,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 2400,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nel compendio ove è posta l'unità non vi è condominio costituito; le parti comuni sono quindi quelle convenzionalmente previste dalla normativa.

La formazione dei due lotti è stata predisposta considerando una più facile collocazione sul mercato delle singole unità ad uso rimessa.

I principali interessati sono rappresentati dai proprietari, attuali o futuri, delle unità residenziali poste nel fabbricato residenziale del compendio.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano S1

Rimessa posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato residenziale, posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso dalla corte comune che si attesta su Via Terra Rossa ed è composta da un unico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 576, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.000,00

### CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H4".

Il sottoscritto perito stimatore ha, in sintesi, determinato il valore unitario del bene oggetto di stima, quantificandolo in circa €/mq 519,00

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 e/o della normativa nazionale, o per la loro rimozione se non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano S1	36,60 mq	519,13 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 19.000,00

Valore di stima: € 19.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per regolarizzazione urbanistica ed edilizia	2400,00	€

**Valore finale di stima: € 16.600,00**

Nella determinazione del valore di stima delle unità si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori come da rapporto di valutazione di cui all'allegato H4.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T  
 Rimessa posta all'interno del lotto ove è il fabbricato residenziale ma in in posizione distaccata rispetto ad esso, posta in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso carrabile dalla corte comune tramite rampa in pendenza. La corte comune si attesta su Via Terra Rossa. L'unità è costituita da un unico locale, con copertura piana alla quota del giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 576, Sub. 7, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 23.000,00

### CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H5".

Il sottoscritto perito stimatore ha, in sintesi, determinato il valore unitario del bene oggetto di stima, quantificandolo in circa 442 €/mq.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 e/o della normativa nazionale, o per la loro rimozione se non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T	52,00 mq	442,31 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
Valore di stima:					€ 23.000,00

Valore di stima: € 23.000,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per regolarizzazione urbanistica ed edilizia	2400,00	€

**Valore finale di stima: € 20.600,00**

Nella determinazione del valore di stima delle unità si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori come da rapporto di valutazione di cui all'allegato H5.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Scartabelli Simone



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A vista aerea Google Maps
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B estratto mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 legenda RU vigente
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 legenda RU vigente
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 NTA RU vigente art 53
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C5 NTA RU vigente art 109
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica mapp 576 sub 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura storica mapp 576 sub 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 elab plan 53105-C del 1992
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 el imm 53105-C del 1992
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D5 planimetria catastale mapp 576 sub 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D6 planimetria catastale mapp 576 sub 7
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E1 nota 977-1970 acquisto terreno
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E2 nota 1511-1978 rettifica atto acquisto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E3 nota 4512-2006 successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 nota 721-2008 ipoteca legale equitalia
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 nota 3098-2010 verbale pignoramento esattoriale equitalia
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota 2915-2023 verbale pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E7 nota 1749-2016 accettazione eredità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E8 nota 1744-2018 accettazione eredità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E9 nota 341-2024 restrizione beni 576 sub 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E10 nota 342-2024 restrizione beni 576 sub 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 licenza edilizia 38-1974
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 licenza edilizia 38-1974 elaborato grafico
- ✓ N° 1 Foto - All G1 documentazione fotografica 576 sub 4
- ✓ N° 1 Foto - All G2 documentazione fotografica 576 sub 7
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H1 scheda comparabile 1





✓ N° 1 Altri allegati - All H2 scheda comparabile 2

✓ N° 1 Altri allegati - All H3 scheda comparabile 3

✓ N° 1 Altri allegati - All H4 rapporto valutazione 576 sub 4

✓ N° 1 Altri allegati - All H5 rapporto valutazione 576 sub 7

✓ N° 1 Concessione edilizia - All F3 concessione edilizia 42/1985

✓ N° 1 Concessione edilizia - All F4 concessione edilizia 42/1985 elaborato grafico

✓ N° 1 Concessione edilizia - All F5 concessione edilizia 74/1986

✓ N° 1 Concessione edilizia - All F6 concessione edilizia 74/1986 elaborato grafico

✓ N° 1 Altri allegati - All E5 SOST nota 3098-2010 verbale pignoramento esattoriale equitalia



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano S1  
Rimessa posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato residenziale, posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso dalla corte comune che si attesta su Via Terra Rossa ed è composta da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 576, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente Piano Operativo (Po) del Comune di Buggiano, il complesso edilizio ove è posto il bene oggetto di esecuzione ricade in zona "TC2 - Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura", di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO. Il complesso ricade nella fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 109 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO. L'art. 52 delle NTA del PO recita testualmente: "Art. 52 - Tessuti consolidati TC2 1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a: - salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, - migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta. 2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 7. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. 5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni: - nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60; - il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado. Gli ampliamenti di 40 mq di SCal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di SCal dei volumi pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3. 6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula:  $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$ ; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5. Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di

una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal. 7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate: - 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare; - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente; - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti." L'art. 109 delle NTA riporta: "Art. 109 - Cimiteri e relative fasce di rispetto 1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Piano Operativo in conformità alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.. 2. Sugli edifici esistenti all'interno delle suddette fasce sono ammessi gli interventi edilizi indicati al comma 7 del citato art.338, purché conformi alla disciplina di zona definita dal Piano Operativo. 3. Per dare esecuzione alle opere pubbliche o per dare attuazione agli interventi urbanistici previsti dal Piano Operativo il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.."

**Prezzo base d'asta: € 16.600,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T  
Rimessa posta all'interno del lotto ove è il fabbricato residenziale ma in in posizione distaccata rispetto ad esso, posta in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso carrabile dalla corte comune tramite rampa in pendenza. La corte comune si attesta su Via Terra Rossa. L'unità è costituita da un unico locale, con copertura piana alla quota del giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 576, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente Piano Operativo (Po) del Comune di Buggiano, il complesso edilizio ove è posto il bene oggetto di esecuzione ricade in zona "TC2 - Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura", di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO. Il complesso ricade nella fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 109 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO. L'art. 52 delle NTA del PO recita testualmente: "Art. 52 - Tessuti consolidati TC2 1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a: - salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, - migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta. 2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle

29 di 31

indicazioni di cui al comma 7. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. 5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni: - nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60; - il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado. Gli ampliamenti di 40 mq di SCal del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi gli incrementi superiori a mq 20 di SCal dei volumi pertinenziali, essendo escluse integralmente solo le autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3. 6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula:  $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$ ; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5. Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal. 7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate: - 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare; - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente; - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti." L'art. 109 delle NTA riporta: "Art. 109 - Cimiteri e relative fasce di rispetto 1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Piano Operativo in conformità alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.. 2. Sugli edifici esistenti all'interno delle suddette fasce sono ammessi gli interventi edilizi indicati al comma 7 del citato art.338, purché conformi alla disciplina di zona definita dal Piano Operativo. 3. Per dare esecuzione alle opere pubbliche o per dare attuazione agli interventi urbanistici previsti dal Piano Operativo il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.."

**Prezzo base d'asta: € 20.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.600,00**

Bene N° 1 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 576, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità appare in mediocre stato di conservazione. Esternamente il fabbricato di cui fa parte l'unità è anch'esso in mediocri condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Rimessa posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato residenziale, posto in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso dalla corte comune che si attesta su Via Terra Rossa ed è composta da un unico locale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.600,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 576, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità appare in mediocre stato di conservazione e necessità di opere di manutenzione straordinaria (vi sono vistose tracce di umidità presumibilmente causate dal non perfetto isolamento delle porzioni di pareti controterra e dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura piana.		
<b>Descrizione:</b>	Rimessa posta all'interno del lotto ove è il fabbricato residenziale ma in in posizione distaccata rispetto ad esso, posta in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso carrabile dalla corte comune tramite rampa in pendenza. La corte comune si attesta su Via Terra Rossa. L'unità è costituita da un unico locale, con copertura piana alla quota del giardino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato		