
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tizzi Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1	5
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	14



Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26



Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.571,80	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	35
Bene N° 2 - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1.....	35



INCARICO

All'udienza del 20/12/2021, il sottoscritto Arch. Tizzi Manuela, con studio in Via Bure Vecchia Nord, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email archimanutizzi@gmail.com, PEC archimanu@pec.it, Tel. 339 3368544, Fax 339 3368544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Trattasi di porzione terra tetto di un complesso a schiera ex agricolo prospiciente su aia a comune. Il bene in esame costituisce con l'unità immobiliare che segue (bene n° 2) una unica abitazione unifamiliare elevata due piani fuori terra oltre soffitta, ancorché catastalmente risulti identificata da due unità immobiliari autonome. La ragione sarà ampiamente illustrata alla sezione "Dati catastali". Si ritiene pertanto in questa sezione di descrivere la consistenza dell'intera abitazione ai fini di una corretta lettura del cespite oggetto di pignoramento distinguendo altresì i vani che appartengono al bene in esame da quelli che appartengono al bene n° 2. L'abitazione è accessibile esclusivamente dall'aia a comune prospiciente il fronte sud. Al piano terra, la porzione oggetto della presente disamina, è costituita da ingresso/soggiorno, disimpegno e scala di accesso al piano primo oltre vano di passaggio ad uso soggiorno dal quale ha accesso un bagno e dal quale si accede ad un corridoi che immette nella porzione di cui al bene n° 2 costituita da una cucina, una camera e un vasto resede ad uso giardino dal quale ha accesso anche un locale ad uso ripostiglio costruito in aderenza alla camera e su cui grava una costruzione precaria ad uso deposito. Al giardino si accede dalla cucina e dal corridoio . Al piano primo la configurazione planimetrica del piano terra, in riferimento alla porzione oggetto della presente disamina, si ripete: camera prospiciente l'aia a comune a seguire disimpegno e vano scala e stanza di passaggio dalla quale si accede ad un bagno e alla veranda destinata a cucina dalla quale, a sua volta, si accede ad una terrazza sovrastante i due vani facenti parte della porzione di cui al bene n° 2. Si precisa che catastalmente sia il bagno e il corridoio del piano terra che il bagno e la veranda/cucina del piano primo risultano a cavallo fra le due proprietà. Dal disimpegno del piano primo, attraverso una rampa di scala a comune con altra unità immobiliare, si accede alla soffitta composta da un unico grande vano con altezza nel colmo di ml. 2.60 e in gronda 1.40. Il fabbricato si trova nell'immediata periferia sud dell'abitato di Borgo a Buggiano in un contesto prettamente agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Porzione dell'abitazione unifamiliare già sopra descritta.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Trattasi di autorimessa costruita su un'area di proprietà esclusiva dell'esecutata posta come un'enclave, all'interno dell'aia a comune e in posizione fronteggiante la porzione terra tetto di cui al bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
- **Bene N° 2** - Porzione di abitazione ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

**** Omissis **** risulta usufruttuaria a seguito del decesso di **** Omissis **** in data 11/3/2020, come da certificato di morte allegato alla presente (Allegato 5) ed in virtù di quanto disposto nell'atto di donazione rogato Notaio Coppola Bottazzi in data 22/5/2003 (Allegato 6). Nell'atto si stabilisce infatti che **** Omissis **** dona il bene in questione all'esecutata e al fratello **** Omissis **** riservandosi l'usufrutto vitalizio e, dopo di se, in favore del coniuge **** Omissis ****.

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

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

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

**** Omissis **** risulta usufruttuaria a seguito del decesso di **** Omissis **** in data 11/3/2020, come da certificato di morte allegato alla presente (Allegato 5) ed in virtù di quanto disposto nell'atto di donazione rogato Notaio Coppola Bottazzi in data 22/5/2003 (Allegato 6). Nell'atto si stabilisce infatti che **** Omissis **** dona il bene in questione all'esecutata e al fratello **** Omissis **** riservandosi l'usufrutto vitalizio e, dopo di se, in favore del coniuge **** Omissis ****.



CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

L'intero lotto confina a nord con beni di proprietà **** Omissis **** a est con beni di proprietà **** Omissis **** a sud con corte a comune, salvo se altri.

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Si fa riferimento a quanto indicato al bene n° 1

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Corte a comune per quattro lati, salvo se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (porzione)	108,83 mq	130,59 mq	1,00	130,59 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	21,97 mq	25,66 mq	0,33	8,47 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				139,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione porzione	36,18 mq	41,20 mq	1,00	41,20 mq	2,90 m	T
Locale di deposito	16,20 mq	17,55 mq	0,45	7,90 mq	0,00 m	T
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Giardino	216,43 mq	216,43 mq	0,05	10,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la superficie del giardino è stata omogeneizzata per mq. 25 al 15% per la residua superficie di mq- 216,43 al 5% (Fonte Borsino Immobiliare)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,43 mq	41,85 mq	0,30	12,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è già stata omogeneizzata ai fini commerciali utilizzando un coefficiente che tiene conto della precarietà strutturale del manufatto



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1997 al 28/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8vani Rendita € 433,82 Piano T-1-2 Graffato 296,376
Dal 28/04/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5van Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376,470
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5vani Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376,470
Dal 22/05/2003 al 09/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376,470
Dal 09/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,4 vani Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376
Dal 09/11/2015 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 123 mq.. Totale escluso aree scoperte 122 mq. mq Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376

I titolari catastali non corrispondono ai titolari reali in quanto **** Omissis **** risulta deceduto in data 11/03/2020 pertanto l'esatta intestazione risulta **** Omissis **** nata a Pescia il 4/2/1963 nuda proprietaria per 1/1 e **** Omissis **** nata a Bonea (BN) il 15/12/1941 usufruttuaria per 1/1 giusta precisazione fatta alla sezione "Titolarità". Si dovrà pertanto procedere a presentare una voltura catastale per accrescimento di usufrutto (euro 71,00 diritti catastali ed euro 150,00 per oneri tecnici)



BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1997 al 28/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8vani Rendita € 433,82 Piano T-1-2 Graffato 296,376
Dal 28/04/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 296 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 108,46 Piano T
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 296 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 108,46 Piano T
Dal 22/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 296 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 108,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fig. 16, Part. 296 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale 45mq. Totale escluso aree scoperte 45mq., mq Rendita € 108,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1997 al 28/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8vani Rendita € 433,82 Piano T-1-2 Graffato 296,376
Dal 28/04/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5van Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376,470
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 87, Sub. 2



		Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5vani Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376,470
Dal 22/05/2003 al 09/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 87, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6.5 vani Rendita € 352,48 Piano T-1-2 Graffato 376,470
Dal 09/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 16, Part. 470 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38mq. Rendita € 82,43 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 16, Part. 470 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38mq. Superficie catastale 42mq. mq Rendita € 82,43 Piano T

I titolari catastali non corrispondono ai titolari reali in quanto **** Omissis **** risulta deceduto in data 11/03/2020 pertanto l'esatta intestazione risulta **** Omissis **** nata a Pescia il 4/2/1963 nuda proprietaria per 1/1 e **** Omissis **** nata a Bonea (BN) il 15/12/1941 usufruttuaria per 1/1 giusta precisazione fatta alla sezione "Titolarità".

Si segnala inoltre che al Catasto terreni risulta che il mappale 470 ha avuto origine dal mappale 112 giusto frazionamento del 14/4/2003 Pratica 53239 in atti dal 14/4/2003 (n° 788.1/2003).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	87	2		A3	5	6,5 vani	123 mq. Totale escluso aree scoperte 122 mq. mq	352,48 €	T-1-2	376

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

La planimetria catastale in atti, che risulta perfettamente conforme alla rappresentazione planimetrica allegata all'ultimo titolo abilitativo in sanatoria (Allegato 21 e 22), differisce dallo stato dei luoghi per la presenza di alcune piccole difformità, di cui sarà data ampia descrizione alla sezione regolarità edilizia, difformità che comunque non incidono sull'attribuzione della rendita essendosi mantenuta inalterata la corrispondenza planivolumetrica. Si precisa inoltre che nella planimetria catastale i vani centrali, ripostiglio e corridoio al piano terra e bagno e veranda al piano primo risultano per porzione in quanto a cavallo fra la presente unità immobiliare e il bene n° 2. Ciò in quanto come già anticipato, le due unità costituiscono di fatto una unica abitazione che risulta però divisa catastalmente in ragione di una pregressa differente proprietà. Prima che le due unità diventassero di proprietà dell'esecutata, risultavano infatti rispettivamente di proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis ****. Dall'analisi della storia catastale risulta, fra l'altro, che sino al 28/4/2003 le due porzioni, ancorché di proprietà diverse, formavano comunque una unica unità anche catastalmente, si suppone ai fini fiscali, poi divisa e giustamente intestata con atto di divisione p.llo 63575 in atti dal 28/4/2003 (n° 2166.1/2003).

Si rimanda comunque a quanto di seguito precisato per il bene n°2 ai fini di rendere la situazione catastale conforme allo stati di fatto.

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	296			A3	5	2 vani	Totale 45mq. Totale escluso aree scoperte 45mq., mq	108,46 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi ancorché risulti conforme l'ingombro planivolumetrico. In particolare si precisa che la planimetria in atti risulta conforme alla situazione sanata a seguito di domanda di condono del 1994 e di cui alla concessione in sanatoria n. 735 del 19/5/1998 ma non aggiornata rispetto alla situazione attuale oggetto di accertamento di conformità in sanatoria conclusasi con il rilascio di Attestazione in sanatoria n° 4 del 2010 di cui sarà dato conto alla sezione "Regolarità edilizia". Anche la mappa catastale non risulta aggiornata in quanto riporta la situazione oggetto della domanda di condono del 1986 di cui alla concessione in sanatoria n. 734 del 19/5/1998. In particolare non risulta rappresentato il vano centrale identificato come rimessa nella planimetria catastale in atti ma di fatto ad uso camera.

Prima di illustrare le azioni da intraprendere per regolarizzare la situazione catastale corre l'obbligo evidenziare che lo stato di fatto e la presenza della stessa intestazione per entrambe le unità immobiliari (bene



n° 1 e n°2) impone di operare una fusione al fine di fare una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Si dovrà quindi procedere:

-alla presentazione di tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale (diritti catastali euro 150 oneri tecnici stimati in euro 700)

-alla presentazione di nuova planimetria per fusione che rappresenti fedelmente lo stato di fatto (diritti catastali euro 50,00 oneri tecnici stimati in euro 700,00)

Quanto sopra previa presentazione di voltura catastale per regolarizzare l'intestazione del bene n° 1 come specificato alla sezione "Cronistoria catastale" del bene n° 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	470			C6	4	38mq.	42mq. mq	82,43 €	T	

Corrispondenza catastale

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 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione come è possibile evincere dalla documentazione fotografica.

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione come è possibile evincere dalla documentazione fotografica.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione come è possibile evincere dalla documentazione fotografica anche in dipendenza della precarietà dei materiali di costruzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

L'unità immobiliare vanta diritti sulla corte a comune identificata dal mappale 112 del Foglio 16 come risulta dall'atto rogato Notaio Bellandi Carlo in data 26/1/1962 (Allegato 7), con il quale **** Omissis **** è divenuto proprietario dell'unità immobiliare in questione, e dalla visura catastale storica del citato mappale 112 (Allegato 15). Si precisa che nell'atto notarile di cui sopra è menzionato un diritto di passo in favore dell'unità immobiliare in questione a carico del mappale 88 oggi mappale 510. Tale diritto è venuto meno in virtù della sentenza n° 42 Registro sentenze del 19/11/1996.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

L'unità immobiliare è accessibile esclusivamente dalla corte a comune identificata dal mappale 112 del Foglio 16 della quale risulta un'enclave. Catastralmente il mappale 470 non risulta annoverato fra i mappali che hanno diritto alla corte 112 (Allegato...) ma detta area è stata acquistata insieme al bene n° 1 da **** Omissis **** con l'atto sopra citato rogato Notaio Bellandi Carlo, nel quale si sancisce il diritto dell'acquirente alla corte a comune oggi identificata dal mappale 112.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Come anticipato in altra sezione, trattasi di porzione terra tetto di un complesso ex rurale che in nel tempo ha perso la connotazione originaria di ruralità. Come risulta dall'indagine presso l'archivio del Comune e dalla lettura degli atti di provenienza, l'intera abitazione (bene n.1 e 2) è costituita da un nucleo originario, prospiciente l'ala a comune, ed un ampliamento tergale a sviluppo diacronico. Il bene in esame risulta essere stato ampliato/ ristrutturato negli anni settanta, come risulta dalla Concessione in sanatoria n° 775 del 1998 mentre la porzione di cui al bene n° 2 risulta essere stata realizzata ex novo negli anni settanta come vani accessori, per poi essere in parte trasformata in vani abitativi e completamente ristrutturata negli anni 90, come risulta dall' Attestazione di conformità in sanatoria n°16 del 2010. La struttura portante è in muratura, mista per la parte originaria e in laterizio per la parte ampliata. I solai tutti in laterizio armato in quanto, in sede di ampliamento, anche la parte originaria è stata ristrutturata. Il solaio di copertura del nucleo originario risulta in legno di vecchia fattura, ancorché in buone condizioni, travi, travicelli e mezzane, mentre quello della porzione ampliata in laterizio armato che risulta essere stato impermeabilizzato giusta DIA del 1999. Il manto di copertura della parte ampliata in tegole marsigliesi mentre la copertura della parte originaria risulta interamente occupata da pannelli fotovoltaici. La porzione abitativa di cui al bene n° 2 risulta coperta a terrazza mentre il deposito risulta coperto da un solaio piano in latero cemento ed uno inclinato sovrastante sempre in latero cemento a formare una intercapedine utilizzata come ripostiglio. Il manto di copertura è in marsigliesi. Le altezze interne del piano terra del nucleo originario risultano inferiori al minimo di ml. 2.70, ma trattandosi di vani già adibito ad abitazione prima dell'entrata in vigore della norma che imponeva l'altezza minima, possono essere considerate regolari da un punto di vista edilizio. I vani della porzione in esame oggetto di ampliamento (soggiorno, bagno e corridoio) hanno tutti altezze inferiore ai minimi consentiti ma sono stati oggetto di condono edilizio (Concessione in sanatoria n° 775 /1998). Al piano primo le altezze sono tutte superiori ai minimi di legge, come regolari risultano le altezze della porzione abitativa del bene n° 2. Le rifiniture della porzione in esame risultano compatibili con una ristrutturazione degli anni '70 e appartengono ad una fascia medio bassa. Pavimenti e rivestimenti in ceramica e graniglia, infissi in legno di pino trattato a coppale privi dei requisiti di tenuta termica, e infissi in alluminio anodizzato color oro, porte in legno tamburato laccate bianche. I gradini della scala di accesso al piano primo risultano rivestite con lastre di graniglia di marmo. La porzione abitativa del bene 2 ha finiture simili ancorché riconducibili ad una epoca



successiva con particolare riferimento alla tipologia degli infissi tecnologicamente più avanzati in termini di contenimento della dispersione termica. L'abitazione è dotata solamente di acqua potabile e dell'energia elettrica. La zona infatti non è dotata ne della rete del gas che della rete fognaria. L'impianto di riscaldamento, installato nel 1993, risulta composto da una caldaia murale posizionata in soffitta e radiatori in alluminio verniciato. Attualmente però l'impianto, alimentato da bombole di gpl, è in disuso e al suo posto è stata installata una stufa a pellet nel disimpegno al piano terra. Per la produzione di acqua calda è stato installato un boiler nella veranda al piano primo utilizzata a cucina. Come già anticipato, nell'abitazione è presente un impianto fotovoltaico, attualmente in disuso, costituito da 11 pannelli montati sulla falda del tetto prospiciente l'aia a comune. L'abitazione è dotata di una soffitta sovrastante il nucleo originario con altezza in gronda ml.1.40 e al colmo ml. 2.60, alla quale si accede da una rampa di scale sovrastante la rampa di accesso al piano primo, che risulta a comune con l'unità immobiliare di proprietà di terzi posta in aderenza al fianco ovest. In posizione tergale, prospiciente la porzione di cui al bene n° 2 un ampio resede ad uso giardino sul quale grava una piccola costruzione precaria ad uso rimessa priva di legittimità. Corre l'obbligo precisare che il confine sud del resede in prossimità dell'abitazione risulta deviato a formare un sette per consentire l'accesso al resede anche dal corridoio che si trova a cavallo fra la porzione in esame e il bene n° 2. Dalle risultanze catastali tale situazione non appare legittima ancorché tollerata da anni, come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo. Fra l'altro si ricorda che la possibilità di accedere alla porzione utilizzata a corridoio dal mappale 88 oggi mappale 510, possibilità presente nel più volte citato atto rogato Notaio Bellandi, è stata cancellata da una sentenza.

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Si fa riferimento a quanto già precisato al bene n° 1

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Trattasi di costruzione precaria ad uso rimessa/garage con struttura portante in montanti e traversi di ferro tamponata in parte con pannelli ondulati di alluminio e in parte con canniccio. La copertura è in lastre di lamiera grecata. La pavimentazione in gettata di cemento. La costruzione risulta divisa in due aree. Una parte risulta chiusa sul fronte da un pannello scorrevole realizzato sempre con pannelli ondulati mentre l'altra parte risulta aperta a formare una tettoia chiusa su tre lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

L'immobile è occupato dall'usufruttuaria**** Omissis **** come da certificato di residenza allegato (Allegato 4)

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

L'immobile è occupato dall'usufruttuaria**** Omissis **** come da certificato di residenza allegato (Allegato 4)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Il bene essendo pertinenziale all'abitazione, risulta a disposizione di **** Omissis **** residente nell'abitazione ed in quanto usufruttuaria a seguito del decesso del coniuge **** Omissis ****.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1962 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellandi Carlo	26/01/1962	9366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	19/02/1962	506	316
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pescia	13/02/1962	1370	88	
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	22/05/2003	26813	5908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	28/05/2003	2886	1767
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pescia	23/05/2003	235		
Dal 22/05/2003 al 26/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	22/05/2003	26813	5908



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/05/2003	2890	1771
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	23/05/2003	235	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza a **** Omissis **** è inserito come allegato alla presente (Allegato 6) unitamente all'atto di provenienza del bene in questione a **** Omissis **** (Allegato 7)

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1970 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrara Aldo	30/12/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	07/01/1971		71
		Registrazione			
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	22/05/2003	26813	5908
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	28/05/2003	2886	1767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	23/05/2003	235	
Dal 22/05/2003 al 26/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	22/05/2003	26813	5908
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/05/2003	2890	1771
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	23/05/2003	235	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1962 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellandi Carlo	26/01/1962	9366	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	19/02/1962	506	316
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	13/02/1962	1370	88
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	22/05/2003	26813	5908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	28/05/2003	2886	1767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	23/05/2003	235	
Dal 22/05/2003 al 26/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	22/05/2003	26813	5908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Ragistri Immobiliari di Pescia	28/05/2003	2890	1771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	23/05/2003	235	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza a **** Omissis **** è inserito come allegato alla presente (Allegato 6) unitamente all'atto di provenienza a **** Omissis **** (Allegato 7)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20 di 36



BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 18/03/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 187
Quota: 100% nuda proprietà
Importo: € 18.718,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Sondrio
Data: 17/10/2014
N° repertorio: 693

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 30/09/2021
Reg. gen. 5367 - Reg. part. 3583
Quota: 100% nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 18/03/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 187
Quota: 100% nuda proprietà
Importo: € 18.718,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Sondrio
Data: 17/10/2014
N° repertorio: 693



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 30/09/2021
Reg. gen. 5367 - Reg. part. 3583
Quota: 100% nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 18/03/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 187
Quota: 100% nuda proprietà
Importo: € 18.718,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Sondrio
Data: 17/10/2014
N° repertorio: 693



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 30/09/2021
Reg. gen. 5367 - Reg. part. 3583
Quota: 100% nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare in questione è porzione, risulta inserito nel vigente strumento urbanistico (Piano Operativo P.O.) in zona agricola ed in particolare in "Aree agricole della pianura (EP1)" (Allegato 32) disciplinate dall'art 88 delle N.T.A.. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente a sud del capoluogo ove ancora permangono i segni delle sistemazioni agrarie tipiche

22 di 36



dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura. Il fabbricato in esame risulta invece inserito nella " Schedatura del patrimonio edilizio esistente del comune di Buggiano" scheda 5.77 (allegato 31) con classificazione " classe 4 (SV)" e di cui all' Art. 39 delle N.T.A. Sono gli edifici ed i complessi edilizi di modesto valore architettonico ed ambientale, talvolta parzialmente alterati rispetto ai caratteri originari, ma che in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Buggiano. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi, sul fabbricato in questione sono ammessi oltre agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R2 che consente fino allo svuotamento dell'edificio, anche la demolizione con fedele ricostruzione limitatamente a porzioni di edificio risultanti da ampliamenti non storicizzati e privi di valore storico architettonico. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. a condizione che il volume in ampliamento non superi il 20% del volume totale Vtot preesistente. Gli ampliamenti debbono di norma essere localizzati in corrispondenza dei prospetti tergalì e/o laterali. La presente disposizione è però da confrontare con la disciplina prevalente delle zone agricole che consente un ampliamento di 20 mq di SE (superficie edificata) per alloggio oltre al 20% della SE esistente, fino ad un massimo complessivo di mq. 35 di SE per ciascun alloggio. E' inoltre consentito, a norma dell'art. 82 delle N.T.A, nei fabbricati ricadenti in zona EP1 e successivi al 1954: - la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali -la realizzazione di tettoie di superficie utile netta non superiore a mq 20, a servizio e nell'area di pertinenza di fabbricati

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Si fa pieno riferimento a quanto precisato per il bene n° 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

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

Il complesso ex rurale di cui la presente unità immobiliare è porzione risulta di remota costruzione, antecedente il 1967. L'unità immobiliare oggetto della presente disamina è formato da un nucleo originario prospiciente l'aia a comune distribuito su due piani e costituito da due vani per piano oltre soffitta e da una porzione retrostante completamente modificata senza titolo negli anni 70 e successivamente sanata con concessione in sanatoria n° 775 del 25/9/1998 (Allegati 20-21-22) rilasciata a **** Omissis **** a seguito di domanda di condono edilizio presentata dallo stesso nel 1986. La sanatoria ha riguardato anche la completa ristrutturazione della parte originaria e costituisce il titolo di riferimento per la verifica della legittimità dell'unità immobiliare in esame. Successivamente infatti il bene non è stato oggetto di alcuna trasformazione che prevedesse il rilascio di un titolo abilitativo ad eccezione di una DIA presentata il 3/6/1999 P.llo 7158 per l'impermeabilizzazione della copertura della parte di nuova realizzazione ed un Articolo 26 presentato in data 2/10/1993 per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento. All'epoca della domanda di condono edilizio, il bene oggetto della presente disamina era catastalmente unito al bene n° 2 a formare una unica unità immobiliare identificata dal mappale 87 sub 2 graffato ai mappali 296 e 376 ancorché il mappale 87 sub 2 e il



mappale 376 fossero di proprietà di **** Omissis **** e il mappale 296 di proprietà di **** Omissis ****. Per tale ragione furono presentate contemporaneamente due domande di condono edilizio a fronte delle quali sono state rilasciate la concessione a sanatoria sopra citata a **** Omissis **** e la concessione n° 734 a **** Omissis **** in data 19/5/1998, quest'ultima per la realizzazione di due manufatti nel resede tergaie, dei quali uno ad uso lavanderia direttamente accessibile dalla porzione di proprietà di **** Omissis **** ed uno ad uso cantina costruito sul confine nord.

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.

Esiste corrispondenza planivolumetrica fra quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla concessione in sanatoria n° 775 del 25/9/1998, quale ultimo titolo abilitativo afferente la porzione in esame, e lo stato dei luoghi, ancorché si rilevino le seguenti difformità.

Piano terra:

- il vano prospiciente l'aia a comune, che nelle planimetrie risulta ad uso cucina, di fatto è utilizzata a soggiorno in quanto la cucina è stata realizzata nella porzione identificata dal n° 2, giusta attestazione di conformità in sanatoria n° 16 del 17/12/2010;

- nella parete portante che divide il vano di cui sopra dal vano ove sono presenti il disimpegno e la rampa di scala di accesso al piano primo, è stata creata una grande apertura in luogo della porta;

- il ripostiglio dal quale si accede al w.c. è stato completamente trasformato in bagno ed è stata creata una apertura per consentire l'accesso diretto dal vano identificato come soggiorno con la conseguenza che il bagno risulta accessibile sia dal corridoio che immette nella porzione identificata dal n° 2 che dal soggiorno.

Piano primo:

- alla camera sul retro si accede anche dal corridoio in quanto l'apertura, che nelle planimetrie risulta tamponata, di fatto risulta aperta;

- il lato aperto della veranda risulta chiusa a vetri diversamente da come è rappresentata nel prospetto est, aperta su un lato e protetta da un semplice parapetto; si precisa che tale rappresentazione grafica non inficia la possibilità legittima di considerare la superficie della veranda come utile abitativa essendo stata condonata come tipologia 1.

In relazione alle difformità rilevate si precisa quanto segue:

- l'apertura sulla parete portante ancorché possa conseguire la sanatoria, in questa sede si ritiene di valutarne il solo onere per il ripristino allo stato legittimo in quanto, l'apertura ha di fatto aumentato la superficie del vano con conseguente peggioramento del rapporto areolilluminante e perdita del requisito di vano abitabile.

- l'apertura che mette in comunicazione diretta il bagno al piano terra con il vano identificato come soggiorno nelle planimetrie, non è ammissibile in relazione alla normativa igienico sanitaria, pena la perdita di abitabilità del vano in questione, quindi si dovrà valutare l'onere per il ripristino della muratura;

- la chiusura del lato aperto della veranda con una vetrata e la riapertura della porta che consente al piano primo l'accesso alla camera dal corridoio possono essere sanate presentando una CILA tardiva con al quale fra l'altro l'acquirente potrà sanare la variazione d'uso del vano d'ingresso da cucina a soggiorno e riunire le due unità immobiliari in una unica abitazione quale risulta di fatto.

La presentazione della CILA tardiva prevede il pagamento di una sanzione pari ad euro 1000,00 oltre oneri



tecnici valutati in euro 1500,00.

La spesa per la chiusura delle aperture al piano terra si stima in euro 1827,00 come da computo metrico estimativo allegato (Allegato 30)



BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

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

In aggiunta a quanto già evidenziato per il bene n° 1, si precisa quanto segue ai fini di completare la storia urbanistica del bene n° 2 e quindi dell'intera abitazione.

Successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio nel 1986 a cui è seguito il rilascio della Concessione in sanatoria n° 734 per la realizzazione di due manufatti ad uso lavanderia e cantina nel resede tergalde di proprietà di **** Omissis ****, è stata da quest'ultima presentata altra domanda di condono nel 1996 a cui è seguito il rilascio della concessione in sanatoria n° 735 del 19/5/1998 per la costruzione di altro locale ad uso deposito interposto fra i due oggetto della precedente concessione. Infine nel 2010 è stata rilasciata Attestazione di conformità in sanatoria n° 16 per la trasformazione di due dei tre locali in vani abitativi e in generale per la ristrutturazione completa dei manufatti compreso l'ampliamento del bagno al piano primo che si ricorda risulta a cavallo fra la proprietà ex **** Omissis **** e la proprietà ex **** Omissis **** (Allegati 23-24-25-26).

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.

Esiste corrispondenza planivolumetrica fra quanto rappresentato nelle planimetrie allegate all'attestazione di conformità in sanatoria n° 16, quale ultimo titolo abilitativo afferente la porzione in esame, e lo stato dei luoghi, fatto salvo la presenza di un manufatto abusivo sul confine est del resede di cui se ne prevede la demolizione come da voce contenuta nel computo metrico estimativo allegato (Allegato 30).

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

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

La costruzione della rimessa è stata autorizzata con permesso a costruire n° 13 del 1964. Essendo stata la rimessa realizzata in completa difformità da quanto assentito con il citato permesso è stata presentata



domanda di condono edilizio a cui è seguito il rilascio in data 10/7/2006 della Concessione in sanatoria n.1349 (Allegati 27-28), previa stipula da parte di **** Omissis **** in qualità di nuda proprietaria e di **** Omissis **** in qualità di usufruttuario, di atto d'obbligo autenticato dal Notaio Alberto Carapelle e acquisito al protocollo del Comune in data 12/3/2009 p.llo n° 3094/1 con il quale i soggetti citati si sono obbligati a non alienare l'abitazione separatamente dall'autorimessa (Allegato 29).

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.

Per quanto attiene la consistenza planivolumetrica esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla concessione in sanatoria sopra citata, dove però l'autorimessa è rappresentata come unico vano aperto sul fronte. Come già illustrato in altra sede nella realtà esiste una porzione chiusa, accessibile da portellone scorrevole, ed una zona antistante chiusa su tre lati ed aperta sul fronte. Si rileva che da un punto di vista edilizio il vano nella sua consistenza planivolumetrica è stato sanato come autorimessa e come tale reso pertinenza dell'abitazione, pertanto la chiusura di una porzione non ne inficia la destinazione e l'opera può essere considerata priva di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di abitazione ubicata a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
Trattasi di porzione terra tetto di un complesso a schiera ex agricolo prospiciente su aia a comune. Il bene in esame costituisce con l'unità immobiliare che segue (bene n° 2) una unica abitazione unifamiliare elevata due piani fuori terra oltre soffitta, ancorché catastalmente risulti identificata da due unità immobiliari autonome. La ragione sarà ampiamente illustrata alla sezione "Dati catastali". Si ritiene pertanto in questa sezione di descrivere la consistenza dell'intera abitazione ai fini di una corretta lettura del cespite oggetto di pignoramento distinguendo altresì i vani che appartengono al bene in esame da quelli che appartengono al bene n° 2. L'abitazione è accessibile esclusivamente dall'aia a comune prospiciente il fronte sud. Al piano terra, la porzione oggetto della presente disamina, è costituita da ingresso/soggiorno, disimpegno e scala di accesso al piano primo oltre vano di passaggio ad uso soggiorno dal quale ha accesso un bagno e dal quale si accede ad un corridoio che immette nella porzione di cui al bene n° 2 costituita da una cucina, una camera e un vasto resede ad uso giardino dal quale ha accesso anche un locale ad uso ripostiglio costruito in aderenza alla camera e su cui grava una costruzione precaria ad uso deposito. Al giardino si accede dalla cucina e dal corridoio. Al piano primo la configurazione planimetrica del piano terra, in riferimento alla porzione oggetto della presente disamina, si ripete: camera prospiciente l'aia a comune a seguire disimpegno e vano scala e stanza di passaggio dalla quale si accede ad un bagno e alla veranda destinata a cucina dalla quale, a sua



volta, si accede ad una terrazza sovrastante i due vani facenti parte della porzione di cui al bene n° 2. Si precisa che catastalmente sia il bagno e il corridoio del piano terra che il bagno e la veranda/cucina del piano primo risultano a cavallo fra le due proprietà. Dal disimpegno del piano primo, attraverso una rampa di scala a comune con altra unità immobiliare, si accede alla soffitta composta da un unico grande vano con altezza nel colmo di ml. 2.60 e in gronda 1.40. Il fabbricato si trova nell'immediata periferia sud dell'abitato di Borgo a Buggiano in un contesto prettamente agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 87, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 376

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

Valore di stima del bene: € 147.035,09

- Bene N° 2** - Porzione di abitazione ubicata a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
 Porzione dell'abitazione unifamiliare già sopra descritta.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 296, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 67.321,47
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1
 Trattasi di autorimessa costruita su un'area di proprietà esclusiva dell'esecutata posta come un'enclave, all'interno dell'aia a comune e in posizione fronteggiante la porzione terra tetto di cui al bene n° 1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 470, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.269,74

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1	139,06 mq	1.057,35 €/mq	€ 147.035,09	100,00%	€ 147.035,09
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1	63,67 mq	1.057,35 €/mq	€ 67.321,47	100,00%	€ 67.321,47
Bene N° 3 - Garage Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1	12,55 mq	1.057,35 €/mq	€ 13.269,74	100,00%	€ 13.269,74
Valore di stima:					€ 227.626,30

Valore di stima: € 227.626,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Diritti catastali per aggiornamento mappa, presentazione planimetria a variazione e voltura	271,00	€
Spese tecniche per aggiornamento mappa, presentazione planimetria a variazione e voltura	1550,00	€
Presentazione Cila tardiva per sanatoria difformità sanzione	1000,00	€
Presentazione Cila tardiva per sanatoria difformità oneri tecnici	1500,00	€
Ripristino opere difformi non sanabili	1827,00	€
Deprezzamento per presenza usufrutto (classe di età 79-82 -25% - Fonte Borsino Immobiliare)	56906,50	€

Valore finale di stima: € 164.571,80

Per la stima del valore commerciale del fabbricato la sottoscritta è ricorsa a verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dei valori forniti dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che si basa sui valori riscontrati nei contratti di compravendita riferiti al 2 semestre 2021, dei valori forniti dal Borsino Immobiliare aggiornato a marzo 2022. Presso le agenzie immobiliari non sono stati individuati immobili con caratteristiche comparabili al bene in questione, ne sono stati rintracciati contratti di vendita di immobili similari nella zona di interesse e di recente stipula.

La sottoscritta pertanto ha di fatto vagliato attentamente le proposte immobiliari rintracciate sui siti dei maggiori operatori immobiliari allo scopo di acquisire una certa sensibilità sull'andamento del mercato nel Comune di Buggiano ed individuare con l'aiuto dei valori OMI e del Borsino Immobiliare il più probabile valore di mercato del cespite in esame.

In particolare per la tipologia abitazioni di tipo civile in normale condizione di manutenzione e ubicate nelle zone suburbane del Comune di Buggiano (zona Pittini) sono stati rilevati i seguenti valori OMI:

- da un minimo di € 1250 ad un massimo di 1400 il metro quadrato di superficie lorda commerciale

Le quotazioni Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona € 1194 per zone di maggior pregio, € 1113 per le zone di medio pregio ed € 1032 per le zone di minor pregio.

A questo punto occorre fare alcune considerazioni al fine di applicare il valore corretto. Il bene in discrete condizioni di manutenzione risulta collocato in una zona di medio pregio, periferia sud del borgo di Buggiano, in un contesto prettamente agricolo tradizionale sul quale si affaccia il resede ad suo giardino. D'altra parte è priva della rete del gas e la conformazione planimetrica allungata risulta penalizzante ai fini di una corretta distribuzione degli ambienti, inoltre il giardino è accessibile solo dalla casa quindi di difficile gestione.

Alla luce di quanto sopra si ritiene congruo utilizzare il valore di euro 1113 espresso dal Borsino Immobiliari al quale applicare un coefficiente correttivo pari al 5%.

Pertanto valore di stima:

€ 1113x5%= € 1057,35

€ 1057,35xmq. 215,28= euro 227.626,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 15/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tizzi Manuela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Foto - Vedute esterne (Aggiornamento al 01/03/2022)
- ✓ N° 3 Foto - Viste interne (Aggiornamento al 01/03/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di residenza di [] (Aggiornamento al 17/02/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di morte [] (Aggiornamento al 17/02/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Rogato Notaio Coppola Bottazzi Claudia in data 22/5/2003 Rep. 26813/5908
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - a [] Rogato Notaio Carlo Bellandi in data 26/1/1962
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Foglio 16 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - mappale 87 sub 2 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - mappale 296 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - mappale 470 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Storica fabbricati mappale 87 sub 2 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Storica fabbricati mappale 296 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Storica fabbricati mappale 470 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Storica terreni mappale 112 (Aggiornamento al 26/03/2022)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Storica terreni mappale 470 (Aggiornamento al 12/02/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a nome [] (Aggiornamento al 26/03/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a nome [] (Aggiornamento al 26/03/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a nome [] (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - in sanatoria n°775 del 25/09/1998
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - unica allegata alla concessione n° 775
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - integrativa allegata alla concessione n° 775
- ✓ N° 23 Altri allegati - Attestazione di conformità in sanatoria n° 16 del 17/12/2010



- ✓ N° 24 Altri allegati - Tavola 1 allegata all'Attestazione di conformità in sanatoria n° 16 del 17/12/2010
- ✓ N° 25 Altri allegati - Tavola 2 allegata all'Attestazione di conformità in sanatoria n° 16 del 17/12/2010
- ✓ N° 26 Altri allegati - Tavola 3 allegata all'Attestazione di conformità in sanatoria n° 16 del 17/12/2010
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - in sanatoria n° 1349 del 10/7/2009
- ✓ N° 28 Altri allegati - Tavola unica allegata alla Concessione edilizia - in sanatoria n° 1349 del 10/7/2009
- ✓ N° 29 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 30 Altri allegati - Computo metrico estimativo ripristino opere abusive
- ✓ N° 31 Altri allegati - Classificazione patrimonio esistente Scheda 5-77
- ✓ N° 32 Altri allegati - Estratto mappa Piano operativo (P.O.)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 34 Altri allegati - Quotazioni Borsino Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di abitazione ubicata a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
Trattasi di porzione terra tetto di un complesso a schiera ex agricolo prospettante su aia a comune. Il bene in esame costituisce con l'unità immobiliare che segue (bene n° 2) una unica abitazione unifamiliare elevata due piani fuori terra oltre soffitta, ancorché catastalmente risulti identificata da due unità immobiliari autonome. La ragione sarà ampiamente illustrata alla sezione "Dati catastali". Si ritiene pertanto in questa sezione di descrivere la consistenza dell'intera abitazione ai fini di una corretta lettura del cespite oggetto di pignoramento distinguendo altresì i vani che appartengono al bene in esame da quelli che appartengono al bene n° 2. L'abitazione è accessibile esclusivamente dall'aia a comune prospiciente il fronte sud. Al piano terra, la porzione oggetto della presente disamina, è costituita da ingresso/soggiorno, disimpegno e scala di accesso al piano primo oltre vano di passaggio ad uso soggiorno dal quale ha accesso un bagno e dal quale si accede ad un corridoi che immette nella porzione di cui al bene n° 2 costituita da una cucina, una camera e un vasto resede ad uso giardino dal quale ha accesso anche un locale ad uso ripostiglio costruito in aderenza alla camera e su cui grava una costruzione precaria ad uso deposito. Al giardino si accede dalla cucina e dal corridoio. Al piano primo la configurazione planimetrica del piano terra, in riferimento alla porzione oggetto della presente disamina, si ripete: camera prospiciente l'aia a comune a seguire disimpegno e vano scala e stanza di passaggio dalla quale si accede ad un bagno e alla veranda destinata a cucina dalla quale, a sua volta, si accede ad una terrazza sovrastante i due vani facenti parte della porzione di cui al bene n° 2. Si precisa che catastalmente sia il bagno e il corridoio del piano terra che il bagno e la veranda/cucina del piano primo risultano a cavallo fra le due proprietà. Dal disimpegno del piano primo, attraverso una rampa di scala a comune con altra unità immobiliare, si accede alla soffitta composta da un unico grande vano con altezza nel colmo di ml. 2.60 e in gronda 1.40. Il fabbricato si trova nell'immediata periferia sud dell'abitato di Borgo a Buggiano in un contesto prettamente agricolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 87, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 376 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare in questione è porzione, risulta inserito nel vigente strumento urbanistico (Piano Operativo P.O.) in zona agricola ed in particolare in " Aree agricole della pianura (EP1)" (Allegato 32) disciplinate dall'art 88 delle N.T.A.. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente a sud del capoluogo ove ancora permangono i segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura. Il fabbricato in esame risulta invece inserito nella " Schedatura del patrimonio edilizio esistente del comune di Buggiano" scheda 5.77 (allegato 31) con classificazione " classe 4 (SV)" e di cui all' Art. 39 delle N.T.A. Sono gli edifici ed i complessi edilizi di modesto valore architettonico ed ambientale, talvolta parzialmente alterati rispetto ai caratteri originari, ma che in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Buggiano. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi, sul fabbricato in questione sono ammessi oltre agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R2 che consente fino allo svuotamento dell'edificio, anche la demolizione con fedele ricostruzione limitatamente a porzioni di edificio risultanti da ampliamenti non storicizzati e privi di valore storico architettonico. Sono i oltre ammessi interventi di ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. a condizione che il volume in ampliamento non superi il 20% del volume totale Vtot preesistente. Gli ampliamenti debbono di norma essere localizzati in corrispondenza dei prospetti tergalì e/o laterali. La presente disposizione è però da confrontare con la disciplina prevalente delle zone agricole che consente un ampliamento di 20 mq di SE (superficie edificata) per alloggio oltre al 20% della SE esistente, fino ad un massimo complessivo di mq. 35 di SE per ciascun alloggio. E' inoltre consentito, a norma dell'art. 82 delle N.T.A , nei fabbricati ricadenti in



zona EP1 e successivi al 1954: - la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali -la realizzazione di tettoie di superficie utile netta non superiore a mq 20, a servizio e nell'area di pertinenza di fabbricati

- **Bene N° 2** - Porzione di abitazione ubicata a Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1
Porzione dell'abitazione unifamiliare già sopra descritta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 296, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1
Trattasi di autorimessa costruita su un'area di proprietà esclusiva dell'esecutata posta come un'enclave, all'interno dell'aia a comune e in posizione fronteggiante la porzione terra tetto di cui al bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 470, . Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa pieno riferimento a quanto precisato per il bene n° 1

Prezzo base d'asta: € 164.571,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.571,80

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 87, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 376	Superficie	139,06 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione come è possibile evincere dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	<p>Trattasi di porzione terra tetto di un complesso a schiera ex agricolo prospettante su aia a comune. Il bene in esame costituisce con l'unità immobiliare che segue (bene n° 2) una unica abitazione unifamiliare elevata due piani fuori terra oltre soffitta, ancorché catastalmente risultata identificata da due unità immobiliari autonome. La ragione sarà ampiamente illustrata alla sezione "Dati catastali". Si ritiene pertanto in questa sezione di descrivere la consistenza dell'intera abitazione ai fini di una corretta lettura del cespite oggetto di pignoramento distinguendo altresì i vani che appartengono al bene in esame da quelli che appartengono al bene n° 2. L'abitazione è accessibile esclusivamente dall'aia a comune prospiciente il fronte sud. Al piano terra, la porzione oggetto della presente disamina, è costituita da ingresso/soggiorno, disimpegno e scala di accesso al piano primo oltre vano di passaggio ad uso soggiorno dal quale ha accesso un bagno e dal quale si accede ad un corridoi che immette nella porzione di cui al bene n° 2 costituita da una cucina, una camera e un vasto resede ad uso giardino dal quale ha accesso anche un locale ad uso ripostiglio costruito in aderenza alla camera e su cui grava una costruzione precaria ad uso deposito. Al giardino si accede dalla cucina e dal corridoio . Al piano primo la configurazione planimetrica del piano terra, in riferimento alla porzione oggetto della presente disamina, si ripete: camera prospiciente l'aia a comune a seguire disimpegno e vano scala e stanza di passaggio dalla quale si accede ad un bagno e alla veranda destinata a cucina dalla quale, a sua volta, si accede ad una terrazza sovrastante i due vani facenti parte della porzione di cui al bene n° 2. Si precisa che catastalmente sia il bagno e il corridoio del piano terra che il bagno e la veranda/cucina del piano primo risultano a cavallo fra le due proprietà. Dal disimpegno del piano primo, attraverso una rampa di scala a comune con altra unità immobiliare, si accede alla soffitta composta da un unico grande vano con altezza nel colmo di ml. 2.60 e in gronda 1.40. Il fabbricato si trova nell'immediata periferia sud dell'abitato di Borgo a Buggiano in un contesto prettamente agricolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Signora **** Omissis **** come da certificato di residenza allegato (Allegato 4)		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Livornese 39, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 296, Categoria A3	Superficie	63,67 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione come è possibile evincere dalla documentazione fotografica.		



Descrizione:	Porzione dell'abitazione già sopra descritta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Signora **** Omissis **** come da certificato di residenza allegato (Allegato 4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 3 - Garage

Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Livornese , piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 470, Categoria C6	Superficie	12,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione come è possibile evincere dalla documentazione fotografica anche in dipendenza della precarietà dei materiali di costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa costruita su un'area di proprietà esclusiva dell'esecutata posta come un'enclave, all'interno dell'area a comune e in posizione fronteggiante la porzione terra tetto di cui al bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene essendo pertinenziale all'abitazione, risulta a disposizione di **** Omissis **** residente nell'abitazione ed in quanto usufruttuaria a seguito del decesso di **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 18/03/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 187
Quota: 100% nuda proprietà
Importo: € 18.718,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Sondrio
Data: 17/10/2014
N° repertorio: 693

BENE N° 2 - PORZIONE DI ABITAZIONE UBIcata A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE 39, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 18/03/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 187
Quota: 100% nuda proprietà
Importo: € 18.718,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Sondrio
Data: 17/10/2014
N° repertorio: 693

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LIVORNESE , PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 18/03/2015
Reg. gen. 977 - Reg. part. 187
Quota: 100% nuda proprietà
Importo: € 18.718,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Sondrio
Data: 17/10/2014
N° repertorio: 693

