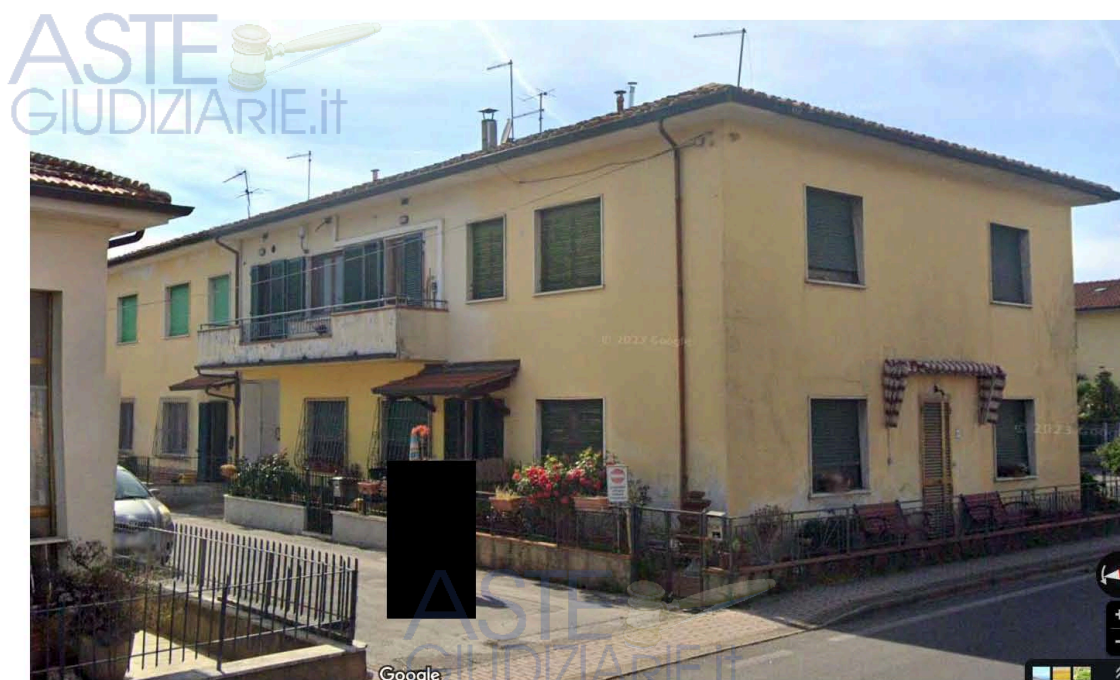


TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoncini Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.994,50	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2.....	17



INCARICO

All'udienza del 18/10/2023, il sottoscritto Arch. Simoncini Antonella, con studio in Via Garibaldi, 96 - 51013 - Chiesina Uzzanese (PT), email arch.simoncini@tiscali.it;antonella.simoncini@virgilio.it, PEC antonella.simoncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 411094, Fax 0572 411094, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale ubicata nella frazione "Casabianca" del Comune di Ponte Buggianese, completamente urbanizzata.

L'abitazione, con accesso dal n.c. 189 della via Ponte Buggianese attraverso ingresso e vano scala condominiali, è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a terrazzo sul lato sud, e ampio locale soffitta al piano secondo sottotetto accessibile dal disimpegno condominiale al piano primo attraverso botola con scala retrattile.

Forma parte della consistenza la proporzionale quota parte di diritti spettante su tutte quelle parti, impianti e manufatti che per loro natura, destinazione, legge, usi e consuetudini sono da ritenersi condominiali, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sull'ingresso e vano scala e sulla corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Trattasi di un manufatto ad uso rimessa e ripostiglio posto sul lato sud-ovest del fabbricato condominiale, con corte esclusiva sui lati ovest e sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

L'abitazione è confinata da proprietà **** Omissis **** e vano scala condominiale ad ovest, proprietà **** Omissis **** ad est, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Il manufatto ad uso rimessa-ripostiglio è confinato da corte comune a nord, proprietà **** Omissis **** ad est, proprietà **** Omissis **** a sud, proprietà **** Omissis **** ad ovest, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,85m	1
Balcone scoperto	8,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	2,50 m	1
Soffitta	60,00 mq	65,00 mq	0,2	13,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				85,58 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,15 mq		

Il bene così individuato non è comodamente divisibile in natura.

Abitazione principale, balcone, soffitta e beni comuni di cui al F. 1 particella 236 sub. 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	47,70 mq	48,90 mq	0,5	24,45mq	3,00 m	T
Giardino	76,00 mq	76,00 mq	0,18	13,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				38,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,13 mq		

Il bene così individuato non è comodamente divisibile in natura.

Rimessa/ripostiglio e la relativa corte esclusiva di cui al F. 1 particella 638.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	236	4		A3	5	5		232,41 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'abitazione (particella 236 sub. 4 del foglio 1) non corrisponde allo stato dei luoghi; si rileva:

- una diversa distribuzione interna dovuta al mancato aggiornamento della planimetria in conseguenza delle opere eseguite con la concessione edilizia n. 29/1992 del 23/05/1992;
- la mancanza nella planimetria della soffitta, che l'esecutato dichiara essere in proprietà esclusiva, come risulta confermato anche dalla descrizione riportata nell'atto di compravendita Notaio Noto del 26/05/1988 che riporta "... un appartamento posto al numero civico 189, al piano primo, comprendente cucina, tinello, due camere, bagno, accessori e soffitta sovrastante ...";
- una rappresentazione della corte comune incongruente con lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	688			CC	3	49	56mq	108,82 €	T		

Si rileva inoltre l'inesatta intestazione catastale di entrambe le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, che risultano catastalmente intestate a:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, proprietà per 1/4
- **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, proprietà per 3/4

Si rende necessaria la presentazione, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia, Territorio, di:

- planimetria di variazione catastale dell'abitazione;
- voltura per la rettifica dell'intestazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

L'abitazione si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, rispetto all'epoca in cui è stata costruita e poi ristrutturata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Quanto alla rimessa, realizzata in materiali precari (legno e onduline metalliche) si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

Nell'atto di compravendita Notaio Noto del 26/05/1988, nella descrizione catastale dell'immobile, viene riportato "... foglio 1, mappale 236 sub. A, piano primo, con accessori comuni mappali: 628, 631, 640, 642 e 635, per quanto riguarda l'appartamento; foglio 1, mappale 638, piano terra, con accessori comuni mappali: 628 e 640, per quanto riguarda la rimessa; ... Il terreno scoperto a comune è rappresentato nel foglio di mappa 1, dai mappali: 628 di mq. 140; 631 di mq. 5; 635 di mq. 8; 640 di mq. 145; 642 di mq. 130."

Dalle visure catastali risulta che le particelle 628, 631 e 635 sono censite al Catasto Fabbricati quali beni comuni non censibili, mentre le particelle 640 e 642 sono censite al Catasto Terreni con la qualità di seminativo arborato di classe 2 e sono intestate a **** Omissis ****.

Sul posto si rileva:

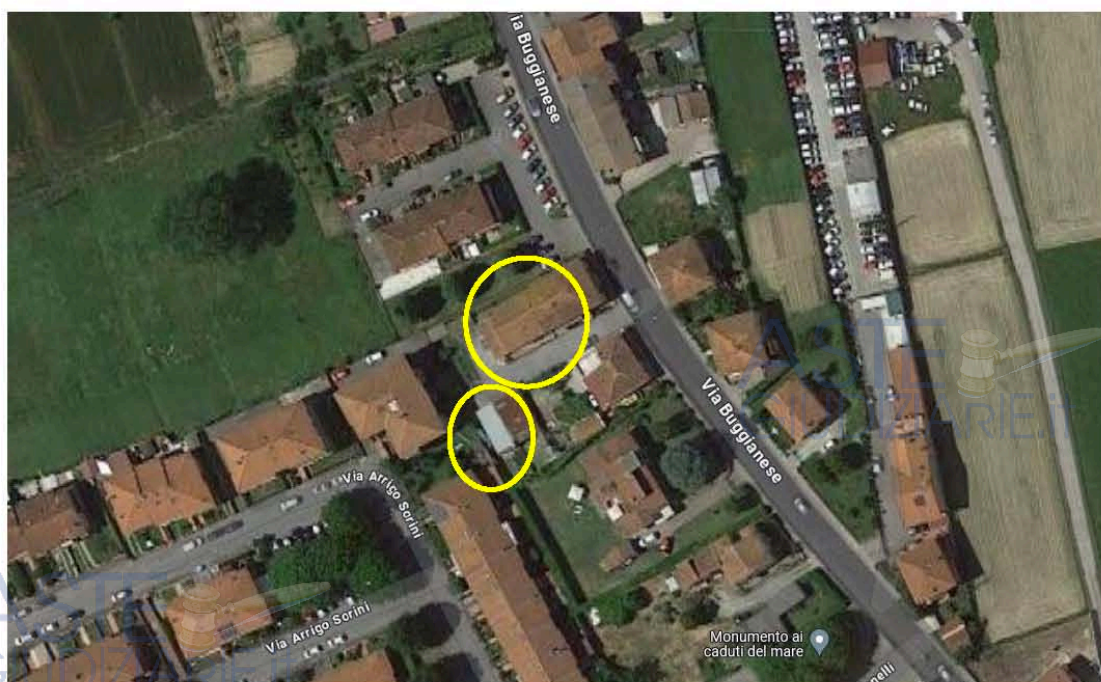
L'estratto di mappa non è aggiornato, in particolare:

la particella 628 è costituita dalla strada privata a comune antistante il fabbricato ma non è presente il piccolo manufatto rappresentato all'ingresso di via Buggianese;

le particelle 631 e 635 sono rappresentate da piccole porzioni della corte perimetrali al fabbricato inoltre la particella 635 è posta sul retro del fabbricato (lato nord) e non risulta accessibile se non dalle proprietà confinanti, mentre la particella 631 è recintata ed utilizzata come resede esclusivo di altra unità immobiliare.;

Le particelle 640 (non rilevabile in mappa) e 642 sono censite al Catasto Terreni con la qualità di seminativo arborato di classe 2 e sono intestate a **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

Il fabbricato insiste anche sulle particelle 644, 633, 634 non campite (altra proprietà)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Noto del 26/08/1988 è riportato "... con particolare riferimento alle servitù ed agli altri patti contenuti nell'atto rogato dal Notaio **Ciro Lenzi** il 27 marzo 1976, rep. n. 1626/771, registrato a Pescia l'08 aprile 1976 al n. 878, vol. 216, ed ivi trascritto il 15 aprile 1976 al n. 726 reg. part ...".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Non vi sono parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

L'abitazione ha un'esposizione nord-sud e fa parte di un edificio con struttura portante verticale in muratura ordinaria, con tetto realizzato con struttura portante in legno, sovrastanti tavelle in laterizio e manto di copertura in laterizio.

L'abitazione è provvista di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio; l'impianto elettrico è sotto traccia con placche in pvc.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica; la zona cottura è rivestita con mattonelle di ceramica.

Il bagno, pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica, è provvisto di sanitari in ceramica di colore bianco con rubinetterie cromate (lavabo, wc e bidet), e di box doccia in plexiglas.

Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno e vetro, munite di persiane in legno.

Il terrazzo è pavimentato con mattonelle in cotto ed è munito di parapetto in muratura con sovrastante ringhiera in alluminio.

La soffitta, accessibile da scala metallica retrattile, si trova completamente allo stato grezzo.

L'ingresso e vano scala condominiale sono pavimentati con mattonelle di graniglia; la scala è provvista di ringhiera in ferro; si rilevano al piano terreno vistosi distacchi di intonaco dovuti a umidità di risalita.

Le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Il manufatto ad uso rimessa-ripostiglio è realizzato con struttura lignea e pareti e copertura in lastre ondulate di lamiera; il pavimento è in battuto di cemento; il manufatto è provvisto di impianto elettrico esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e dalla figlia **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, nato a Ponte Buggianese il 02/10/1946, e dalla figlia **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 26/05/1988 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Antonio Noto	26/05/1988	83294	5039	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescia	24/06/1988	2437	1594	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 15/12/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di ##Ancillotti Luigina##				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	15/12/2015	1673	9990			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa, come rilevato anche dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, che per la Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis **** si rileva atto pubblico di accettazione espressa di eredità ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 01/06/2022 rep. n. 50989/16321 trascritto a Pescia in data 08/06/2022 al n. 2170 del registro particolare, a favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****,

codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari ad 1/2 della proprietà sui beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Nel quadro D viene riportato: *** soggetto a favore, coniuge *** **** Omissis **** ha premesso: "che in data 15/12/2014 è deceduta in Ponte Buggianese **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, con ultimo domicilio in ponte Buggianese (codice fiscale **** Omissis ****, che l'eredità si è devoluta in forza di legge in favore del coniuge **** Omissis **** e delle figlie **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno rinunciato all'eredità giusto atto ricevuto dal Notaio Alberto Carapelle in data 10 marzo 2015, repertorio n.26.814, registrato a Pescia il 25 marzo 2015 al n. 872 serie 1t; che **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, figlia di **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità giusto atto a mio rogito in data 26 aprile 2022, repertorio n. 50.913, registrato a Pescia il 29 aprile 2022 al n. 844serie 1t *** si fa ampio riferimento al titolo ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/09/2007
Reg. gen. 6557 - Reg. part. 2005
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Atto Equitalia Cerit Spa di Firenze del 27/05/2009
Iscritto a Pescia il 05/06/2009
Reg. gen. 2635 - Reg. part. 553
Quota: 1/2
Importo: € 66.864,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 28/09/2023
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 3594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura verranno quantizzati al momento dell'effettuazione delle formalità.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Gli immobili ricadono, sul vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Ponte Buggianese, in zona B2 - Tessuti edilizi a prevalente tipologia mono-bifamigliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

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 dotato di agibilità.

L'abitazione fa parte dell'immobile edificato in data anteriore all'01/09/1967 e successivamente ampliato con Licenza Edilizia n. 127 del 28/07/1971; l'abitazione è stata successivamente oggetto di interventi eseguiti con concessione edilizia n. 29/92 del 23/05/1992.

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.

L'abitazione risulta pressochè conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese, fatta eccezione per le dimensioni della finestra del tinello e la profondità del terrazzo.

La difformità può essere sanata mediante presentazione al Comune di Montecatini Terme di richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria oppure in alternativa SCIA a sanatoria; il costo della sanatoria ammonta a circa complessivi € 3.000,00 comprensivi di sanzione amministrativa dell'importo di € 1.000,00 (in base al Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative relative agli interventi edilizi, art. 15, comma 2)) e spese tecniche.

Il manufatto ad uso rimessa-ripostiglio, in struttura precaria, risulta rispondente all'ultimo titolo rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

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.

Il manufatto ad uso rimessa è stato edificato in assenza di titolo edilizio; a seguito di richiesta di condono edilizio del 30/06/1986, prot. n. 3948, è stata rilasciata la concessione ad edificare a sanatoria n. 27/1988 in data 23/03/1988.



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.



Il manufatto ad uso rimessa-ripostiglio, in struttura precaria, risulta rispondente all'ultimo titolo rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di piccolo condominio con numero di unità immobiliari che non richiede la nomina di un amministratore.

Dalle informazioni assunte dall'esecutato non risultano oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE, C.M., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale ubicata nella frazione "Casabianca" del Comune di Ponte Buggianese, completamente urbanizzata. L'abitazione, con accesso dal n.c. 189 della via Ponte Buggianese attraverso ingresso e vano scala condominiali, è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a terrazzo sul lato sud, e ampio locale soffitta al piano secondo sottotetto accessibile dal disimpegno condominiale al piano primo attraverso botola con scala retrattile. Forma parte della consistenza la proporzionale quota parte di diritti spettante su tutte quelle parti, impianti e manufatti che per loro natura, destinazione, legge, usi e consuetudini sono da ritenersi condominiali, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sull'ingresso e vano scala e sulla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 236, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.742,50

La stima è stata effettuata con il metodo comparativo incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si pongono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire al bene oggetto della stima.

In particolare sono stati presi a riferimento alcuni atti di compravendita stipulati in tempi recenti (da luglio a dicembre 2023); sono inoltre state esaminate le offerte delle agenzie immobiliari, nonché i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e i valori pubblicati da

ASTE GIUDIZIARIE.it



Borsino Immobiliare.

I risultati delle ricerche sono riportati nella tabella allegata.

- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T
Trattasi di un manufatto ad uso rimessa e ripostiglio posto sul lato sud-ovest del fabbricato condominiale, con corte esclusiva sui lati ovest e sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 638, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.252,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2	88,15mq	950,00 €/mq	€ 83.742,50	100,00%	€ 83.742,50
Bene N° 2 - Garage Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T	38,13 mq	400,00 €/mq	€ 15.252,00	100,00%	€ 15.252,00
				Valore di stima:	€ 98.994,50

Valore di stima: € 98.994,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 95.994,50

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.

Chiesina Uzzanese, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoncini Antonella

1. N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO NOTO 1988
2. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale f. 1 part.236 e 638
3. Planimetrie catastali - Planimetrie catastali f. 1 mappale 236sub 4 e 638
4. Visure e schede catastali: - Visure catastali storiche f. 1 mappale 236sub 4 e 638
5. ISPEZIONI IPOTECARIE
6. CERTIFICATO RESIDENZA E STATO FAMIGLIA **** Omissis ****.
7. Altri allegati - Raccomandata inizio operazioni e Verbale sopralluogo
8. Altri allegati - Tabella Comparabili
9. Altri allegati - Immobili comparabili
10. N° 1 Altri allegati - Condono Edilizio 395_86 E Concessione 29_92
11. Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale ubicata nella frazione "Casabianca" del Comune di Ponte Buggianese, completamente urbanizzata. L'abitazione, con accesso dal n.c. 189 della via Ponte Buggianese attraverso ingresso e vano scala condominiali, è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a terrazzo sul lato sud, e ampio locale soffitta al piano secondo sottotetto accessibile dal disimpegno condominiale al piano primo attraverso botola con scala retrattile. Forma parte della consistenza la proporzionale quota parte di diritti spettante su tutte quelle parti, impianti e manufatti che per loro natura, destinazione, legge, usi e consuetudini sono da ritenersi condominiali, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sull'ingresso e vano scala e sulla corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 236, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono, sul vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Ponte Buggianese, in zona B2 - Tessuti edilizi a prevalente tipologia mono-bifamiliare.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T
Trattasi di un manufatto ad uso rimessa e ripostiglio posto sul lato sud-ovest del fabbricato condominiale, con corte esclusiva sui lati ovest e sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 638, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 95.994,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.994,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n. 189, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 236 Sub. 4, Categoria A3	Superficie	88,15mq
Stato conservativo:	L'abitazione si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, rispetto all'epoca in cui è stata costruita e poi ristrutturata.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale ubicata nella frazione "Casabianca" del Comune di Ponte Buggianese, completamente urbanizzata. L'abitazione, con accesso dal n.c. 189 della via Ponte Buggianese attraverso ingresso e vano scala condominiali, è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a terrazzo sul lato sud, e ampio locale soffitta al piano secondo sottotetto accessibile dal disimpegno condominiale al piano primo attraverso botola con scala retrattile. Forma parte della consistenza la proporzionale quota parte di diritti spettante su tutte quelle parti, impianti e manufatti che per loro natura, destinazione, legge, usi e consuetudini sono da ritenersi condominiali, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sull'ingresso e vano scala e sulla corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e dalla figlia **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - via Buggianese, c.m., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 688, Categoria C6	Superficie	38,13 mq
Stato conservativo:	Quanto alla rimessa, realizzata in materiali precari (legno e onduline metalliche) si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto ad uso rimessa e ripostiglio posto sul lato sud-ovest del fabbricato condominiale, con corte esclusiva sui lati ovest e sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, nato a Ponte Buggianese il 02/10/1946 e dalla figlia **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA BUGGIANESE N. 189,
PIANO 1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescaia il 19/09/2007
Reg. gen. 6557 - Reg. part. 2005
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescaia il 28/09/2023
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 3594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

