

## TRIBUNALE DI PISTOIA

OGGETTO: Procedura esecutiva promossa da [redacted]  
 [redacted] e Banca Toscana s.p.a. contro [redacted]  
 [redacted] n.45/2002 e 208/2002 R.Es.-

Il sottoscritto Geometra Ugo Salvadorini,  
 domiciliato in Ponte Buggianese, via U. Foscolo n.2  
 ed iscritto all'Albo professionale della Provincia  
 di Pistoia, nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui  
 all'oggetto dal G.E. dott.sa Rosa Selvarolo,  
 prestato giuramento di rito nell'udienza del  
 2-4-2003, ha ricevuto l'incarico di:

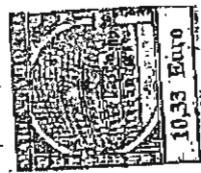
1) descrivere i beni oggetto dell'espropriazione,  
 previa esatta identificazione e ricognizione degli  
 stessi in relazione ai dati catastali;

2) accertare in relazione ai medesimi:

a) la corrispondenza o meno delle certificazioni  
 catastali ai dati indicati nel verbale di  
 pignoramento, ed in caso negativo, i dati del Nuovo  
 Catasto effettivamente risultanti;

b) il censimento regolare di tutte le proprietà ed  
 altri diritti reali relativi, procedendo, in caso  
 negativo, ai necessari atti ed operazioni per lo  
 accatastamento;

c) la conformità dei manufatti alle licenze e/o  
 autorizzazioni e/o concessioni rilasciate, ed in



caso di non conformità, indicare, ove possibile, le  
 procedure idonee alla regolarizzazione edilizia ed  
 urbanistica dell'immobile e i relativi oneri;  
 d) la sussistenza o meno dei certificati di  
 abitabilità e/o adibibilità;  
 e) la sussistenza di diritti di comproprietà o di  
 altri diritti reali parziali, sussistenze di oneri,  
 pesi, servitù attive e passive, diritti di  
 usufrutto, uso od abitazione, con particolare  
 riguardo al regime patrimoniale dell'esecutato  
 coniugato;  
 f) lo stato di conservazione e la vetustà;  
 g) accettare gli eventuali rapporti di locazione  
 (precisando la data del contratto e della  
 registrazione) o di altro tipo (es. contratti di  
 comodato, leasing etc. o diritti di abitazione  
 dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per  
 separazione, cessazione effetti civili del  
 matrimonio etc.) conferenti in fatto, il godimento  
 dei beni a terzi, indicandone la data di apparente  
 inizio e scadenza, il regime legale (sogetti a  
 proroga o meno), il corrispettivo (se corrisposto  
 anche dopo il pignoramento e come depositato  
 nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i  
 documenti rinvenuti, anche presso le Pubbliche



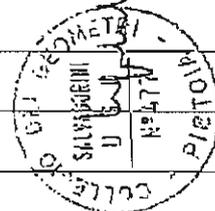
Amministrazioni competenti, in copia semplice;

4) accertare l'esatta provenienza dei beni, ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, allegando gli atti di provenienza se non reperiti in atti, nonché, in caso di debitore coniugato, l'estratto dell'atto di matrimonio, con le eventuali annotazioni in ordine al regime patrimoniale scelto;

5) verificare se sul bene pignorato vi siano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli sia antecedenti (per tutto il ventennio anteriore) che successive al pignoramento, formarne elenco, indicando i relativi dati (compreso il venditore e l'entità del credito);

6) esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo e se necessario, previa autorizzazione del G.E., il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

7) esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, provvedendo ad eseguire gli accertamenti ipotecari anche sugli altri comproprietari;



8) eseguire fotografie dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;

9) determinare all'esito dei suddetti accertamenti, il valore commerciale dei beni e/o della quota pignorati, avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le stesse caratteristiche, nonché tenendo conto nella valutazione degli oneri accertati ai precedenti punti: 2-sub.c-d-e, 3;

10) depositare la relazione scritta, oltre a tante copie semplici quanti sono i creditori (procedenti ed intervenuti), entro il termine assegnato dal G.E. e almeno 30 gg. prima dell'udienza di rinvio, come di seguito indicata per la fissazione delle modalità di vendita, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

11) allegare alla relazione, in fogli separati (o su dischetto in base Windows): una descrizione sommaria dei beni, di cui al lotto o ai lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuito ed eventuali altri dati di cui sia opportuno dare atto, idonea ad essere riportata per



intero nell'ordinanza di vendita;

12) elencare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Il sottoscritto, dopo aver richiesto la documentazione necessaria presso il Comune di Ponte Buggianese, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia e l'Agenzia del Territorio di Pistoia e dopo aver dato preavviso ai debitori esecutati e ai procuratori della parte creditrice, il giorno 10/07/2003, alle ore 10,30, eseguiva il sopralluogo all'immobile posto in Ponte Buggianese, via Volta n.3.

Il sottoscritto in possesso del materiale recepito dalle indagini ipocatastali e comunali e dal sopralluogo eseguito sul posto, è in grado di riferire quanto segue:

#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

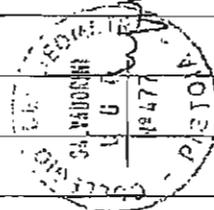
Trattasi di fabbricato terra-tetto, ad uso civile abitazione, di due piani fuori terra, corredato da porticato e da resede di terreno circostante destinato a corte pertinenziale, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, all'interno di Via Volta n.3, con accesso da detta via mediante stradello ghiaiato insistente su altra proprietà degli



esecutati non soggetta a pignoramento.

Detto fabbricato è composto: al piano terreno da ampio porticato sul lato ovest coperto a tettoia sorretta da colonne in cemento armato, ingresso e vano scale per raggiungere il piano primo, soggiorno, tinello, cucina, locale ad uso centrale termica e lavanderia, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano adibito a studio; al piano primo da disimpegno, soggiorno, tinello, cucinotto, tre camere da letto e bagno.

Il bene confina con altra proprietà degli esecutati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri e non risulta ancora riportato al C.U. del Comune di Ponte Buggianese. Per lo stesso è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia denuncia di cambiamento in data 25-06-1999, n.206494, approvata in data 21-07-1999, protocollo n.2014. Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, quello scoperto circostante e quello occupato da un corpo di fabbrica staccato in muratura ad uso di autorimessa, che non risulta sottoposto a pignoramento, è riportato al C.T. del Comune di Ponte Buggianese, nel foglio di mappa B, mappale 772 di mq.755, quale Ente Urbano.



9

STATO DI DIRITTO

immobile in oggetto risulta di proprietà esclusiva  
dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED]  
regime di comunione legale dei beni, acquistato dal  
sig. [REDACTED], con atto Not. Alberto Carapelle in  
data 26-07-1990, repertorio n.10549, registrato a  
Pescia il 07-08-1990 al n.833 (I/V) ed ivi  
trascritto il 07-08-1990 al n.2035 registro  
particolare.

Il bene risulta abitato e utilizzato dai proprietari

[REDACTED] (vedi  
certificato di stato di famiglia allegato).

**ACCERTAMENTO SU REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI  
CONIUGATI CON RIFERIMENTO AI BENI PIGNORATI**

I signori [REDACTED] risultano  
coniugati dal [REDACTED] in regime di comunione  
legale dei beni (vedi estratto dell'atto di  
matrimonio allegato).

**CONFORMITA' URBANISTICA E CORRISPONDENZA DELL'IMMO-  
BILE ALLE PLANIMETRIE DI ACCATAMENTO**

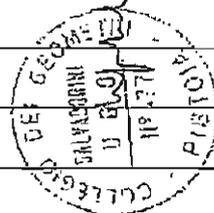
Il fabbricato di cui trattasi è stato edificato con  
Permesso di Costruzione n.74 rilasciato dal Comune  
di Ponte Buggianese in data 06-03-1972. Tale



permesso veniva rilasciato a condizioni che all'atto del rilascio del permesso di abitabilità del nuovo fabbricato venisse demolito il vecchio fabbricato colonico esistente sul fondo di proprietà del richiedente sig. [REDACTED]. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che il vecchio fabbricato rurale non risulta ancora demolito.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese risulta che per il fabbricato sottoposto a pignoramento è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della legge 23-12-1994 n.724, pratica n.177, protocollo n.1936 del 02-03-1995, per la realizzazione di porticato antistante a fabbricato per abitazione e ristrutturazione del piano terreno, opere realizzate nel periodo dal 15-03-1985 al 31-12-1993 e ultimate entro il 31-12-1993, come appare dalla dichiarazione sullo stato dei lavori abusivi rilasciata dal [REDACTED]

[REDACTED] in data 01-03-1995 ed allegata alla pratica edilizia in oggetto. Per tale abuso è stata versata una somma per oblazione di f.2.903.930 con bollettino n.374 del 30-12-1994 pagato presso l'Ufficio Postale di Ponte Buggianese e una somma



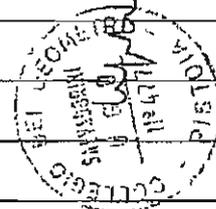
per oneri e costo di costruzione di f.4.189.958 con  
bollettino n.367 del 12-12-1995 pagata presso  
l'Ufficio Postale di Ponte Buggianese.

In data 17-11-1995 l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del  
Comune di Ponte Buggianese invitava [redacted]  
[redacted] integrare la domanda con i seguenti  
documenti:

-elaborati grafici delle opere oggetto di sanatoria;  
-relazione descrittiva delle opere e dati  
planivolumetrici;  
-fotografie delle opere oggetto di sanatoria;  
-prova dell'avvenuto accampionamento catastale;  
-certificato storico di residenza;  
-documentazione attestante il diritto alla riduzione  
per disagio abitativo.)

Non avendo avuto riscontro di quanto richiesto il  
Comune di Ponte Buggianese, in data 09-07-1996,  
sollecitava di produrre, entro trenta giorni, la  
documentazione già richiesta con il precedente  
invito, pena improcedibilità della domanda e il  
conseguente diniego della concessione in sanatoria  
(vedi copie delle richieste allegate).

Da un esame della pratica di sanatoria edilizia di  
cui sopra non risulta, ad oggi, prodotta la  
documentazione richiesta. Si ritiene comunque che la



domanda di sanatoria non sia ancora decaduta in quanto il fabbricato interessato è sottoposto a procedura esecutiva.

Confrontando gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruzione n.74/1972 con quanto realizzato, risulta che, oltre alla realizzazione di porticato antistante e ristrutturazione del piano terreno, per cui è stata inoltrata domanda di sanatoria, siano state eseguite altre opere abusive come: la diversa distribuzione dei gradini della scala interna, lo spostamento di divisori e porte interne al piano primo, la maggiore altezza dei singoli piani e dell'intero fabbricato, la mancata realizzazione del terrazzo antistante, la costruzione di fabbricato staccato ad uso autorimessa che non risulta essere menzionato nell'atto di pignoramento ma che insiste sull'appezzamento di terreno destinato a corte pertinenziale dell'edificio pignorato, individuato al Catasto nel foglio di mappa 8, mappale 772, e la mancata demolizione del vecchio fabbricato colonico, condizione essenziale per l'ottenimento del permesso di abitabilità del nuovo edificio.

La determinazione esatta delle opere da sanare e dell'importo dovuto per l'ottenimento della



concessione in sanatoria, risulta impossibile, non avendo il sottoscritto a disposizione (gli elaborati grafici, la relazione descrittiva e i dati planivolumetrici per un riscontro con la situazione di fatto esistente.)

Il sottoscritto non ha ritenuto utile procedere alla presentazione delle planimetrie di accampionamento prima dell'ottenimento della concessione in sanatoria, in quanto, con la poca documentazione al momento prodotta, non è stato possibile accertare quali opere si intendono sanare o demolire.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (Agenzia del Territorio) relative ai beni pignorati a

risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

a) Ipoteca n.793 del 01-07-1999 a favore della Banca Toscana s.p.a. per la somma di f.150.000.000 di cui f.75.000.000 per capitale, al tasso del 5,240% annuo, esigibile in 10 anni.

Grava: fabbricato di civile abitazione, ex fabbricato rurale, sviluppato su due piani fuori



# OMISSIS

15



DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI, DESCRIZIONE E

STIMA

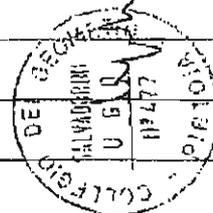
Il sottoscritto non ritiene utile dividere in lotti il bene pignorato perché il fabbricato è attualmente strutturato e dotato di impianti e servizi autonomi difficilmente frazionabili senza ricorrere ad interventi notevolmente onerosi.

L'immobile di cui trattasi è posto in Ponte Buggianese, all'interno di via Volta, contrassegnato dal numero civico 3, con accesso da detta via mediante stradello inghiaiato insistente su altra proprietà degli esecutati non soggetta a pignoramento, in zona periferica a carattere prevalentemente agricolo, con destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. "E/2".

Il fabbricato, completamente isolato, è circondato da recede di terreno destinato a corte pertinenziale, su porzione della quale viene esercitato il passaggio per raggiungere altra proprietà degli esecutati non sottoposta a pignoramento, risulta costruito con permesso di costruzione n.74 del 06-03-1972 ed è stato oggetto di ristrutturazione nel periodo dal 15-03-1985 al 31-12-1993, come appare dalla dichiarazione del sig. [redacted] allegata alla domanda di concessione in



sanatoria presentata al Comune di Ponte Buggianese in data 02-03-1995, protocollo n.1936, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, staticamente valido, con impianti, infissi e finiture di buon livello, con strutture portanti in muratura, solai in laterizio armato, tetto con manto di copertura in embrici in cemento. Il fabbricato, composto di un solo appartamento, è formato: al piano terra da ampio porticato sul lato ovest coperto a tettoia, ingresso, e vano scale per raggiungere il piano primo, soggiorno, tinello, cucina, locale ad uso centrale termica e lavanderia, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano adibito a studio; al piano primo da disimpegno, soggiorno, tinello, cucinotto, tre camere da letto e bagno. L'appartamento ha finiture di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in ceramica, scala rivestita in marmo con ringhiera in ferro, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con doppi vetri protetti da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas e da caminetto a legna ubicato nel tinello del piano terra, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, i bagni sono dotati di



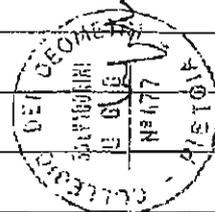
sanitari in porcellana bianca e rubinetteria cromata. Il tutto si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento, piano terra e piano primo è di mq.278 circa. La superficie del porticato antistante al fabbricato è di mq.33 circa.

Il sottoscritto, dovendo stimare il bene in oggetto, assunte le informazioni necessarie, tenuto conto della consistenza, della qualità e del grado di rifinitura, dell'ubicazione, in zona periferica a carattere agricolo, all'interno di strada di limitata grandezza, che deve essere ancora regolarizzata la domanda di sanatoria edilizia e per analogia con altri immobili con caratteristiche e condizioni similari ed in base ai prezzi di mercato praticati nella zona, considerati gli accessori e le pertinenze di cui il fabbricato è dotato e che l'appartamento risulta abitato ed utilizzato dai proprietari esecutati e famiglia, ritiene che il valore sia dato:

-Superficie lorda dell'appartamento, piano terra e piano primo, mq.278 a Euro 1.300 al mq.= uguale a Euro 361.400.

-Superficie lorda del porticato mq.33 a Euro 325 al mq.= uguale a Euro 10.725.



Il valore complessivo del bene risultante dalla presente stima ammonta a Euro 372.125 (Euro Trecentosettantaduemilacentoventicinque/00) che corrisponde al valore commerciale dell'immobile.

**ELENCO FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA**

Iscrizioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Registri Immobiliari di Pescia:

[REDACTED]

Quanto sopra in adempimento del fiducioso incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ponte Buggianese 30-07-2003.

Il C.T.U.

(Geom. Ugo Salvadorini)

Allegati:



TRIBUNALE DI PISTOIA

OGGETTO: Procedura esecutiva promossa da [REDACTED]

[REDACTED] e Banca Toscana s.p.a. contro [REDACTED]

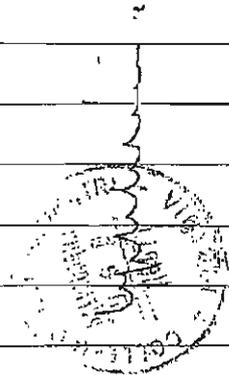
[REDACTED] n.45/2002 e 208/2002 R.Es.-

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosa Selvarolo, il giorno 24-09-2003, nella causa sopraindicata, ha pronunciato la seguente ordinanza da notificare al sottoscritto Geom. Ugo Salvadorini con studio professionale in Ponte Buggianese, via U.Foscolo n.2, quale C.T.U. nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il G.E., preso atto dall'esame della C.T.U. che l'immobile non risulta correttamente identificato al C.T. e rilevato altresì indispensabile individuare esattamente il bene pignorato rispetto a quello che il C.T.U. non ritiene sottoposto a pignoramento e acquisire inoltre chiarimenti dal C.T.U. in ordine alle ragioni per le quali egli ritiene che l'autorimessa non sia sottoposta a pignoramento pur essendo riportata al C.T. nello stesso foglio e nello stesso mappale indicati nell'atto di pignoramento

P.Q.M.

rinvia all'udienza del 14-01-2004 disponendo che entro quella data il C.T.U. effettui la



2

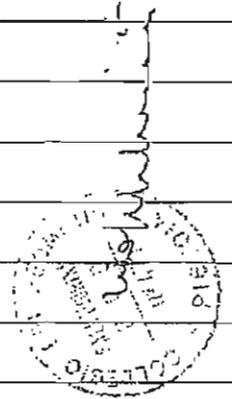
regolarizzazione catastale dell'immobile in modo che  
esso sia esattamente individuabile e fornisca per  
scritto i chiarimenti richiesti.

Il sottoscritto Geom. Ugo Salvadorini, preso atto  
dell'ordinanza notificatagli in data 06-10-2003, e  
in grado di riferire quanto segue:

Il sottoscritto non ha ritenuto che il corpo di  
fabbrica in muratura ad uso autorimessa, staccato  
dal fabbricato principale, fosse sottoposto a  
pignoramento perché tale immobile non viene mai  
menzionato nella descrizione dei beni riportata nei  
due atti di pignoramento. Infatti, nell'atto  
trascritto a Pescia il [REDACTED]

[REDACTED] viene sottoposto a pignoramento il  
seguente immobile sito in Comune di Ponte Buggianese  
(PT), via A. Volta n.3, descritto come segue:

diritti di 1/2 su fabbricato uso civile abitazione  
ex fabbricato rurale in corso di accatastamento  
sviluppati su due piani fuori terra, composto da 9  
vani oltre servizi ed accessori e corredato da  
appezamenti di terreno destinato a corte. Riportato  
al N.C.T. alla partita 2757, foglio B, particella  
272 - in corso denuncia di cambiamento presentata  
all'U.T.E. di Pistoia in data 25-06-1979 ai numeri



206493 e 206494".

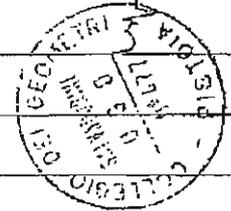
Anche nell' [REDACTED]

di [REDACTED]

favore della Banca Toscana s.p.a. [REDACTED]

[REDACTED]

beni mutuati di cui all'ipoteca iscritta a Fescia  
 il 01-07-1999 e descritti come segue: "Immobile sito  
 in Comune di Ponte Buggianese, via Volta 3, e  
 precisamente: -fabbricato di civile abitazione, ex  
 fabbricato rurale in corso di accatastamento,  
 sviluppato su due piani fuori terra (piani terra e  
 primo); composto da nove vani, servizi ed accessori,  
 corretrato da appezzamento di terreno circostante  
 destinato a corte. Riportato nel Nuovo Catasto  
 Terreni del Comune di Ponte Buggianese alla partita  
 2757, foglio 8, particella 772, con quella  
 categoria, classe, consistenza e rendita catastale  
 che verranno attribuite a seguito delle denunce di  
 cambiamento presentate all'U.T.E. di Pistoia in data  
 25-6-1999 ai n.206493 e 206494". Come già detto  
 nella precedente relazione di stima i numeri 206493  
 e 206494 sono i numeri di protocollo dell'estratto  
 di mappa (Mod.B) e del tipo mappale approvato in  
 data 21-07-1999, protocollo n.2014; e non i numeri  
 di protocollo di avvenuta dichiarazione di



fabbricato urbano. Come appare nelle descrizioni dei beni da sottoporre a pignoramento sopra esposte, non si fa mai riferimento al manufatto staccato in muratura ad uso autorimessa, anche se tale immobile insiata nello stesso foglio e nello stesso mappale su cui è riportato il fabbricato principale. Per questo motivo il sottoscritto non ha ritenuto l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento.

Nei colloquio con il G.E. in data 14-10-2003, richiesto dal sottoscritto in seguito all'ordinanza ricevuta, è stato chiarito che il fabbricato ad uso autorimessa è da ritenersi fra i beni pignorati in quanto riportato al C.T. nello stesso foglio e nello stesso mappale indicati nell'atto di pignoramento.

Il sottoscritto, preso atto dell'ordinanza e tenuto conto del parere del G.E., ha proceduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile e alla stesura della relazione di stima anche per il fabbricato ad uso autorimessa.

#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato in muratura di un solo piano, ad uso autorimessa con resede di terreno circostante destinato a corte comune, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, all'interno di via Volta, con accesso da detta via mediante stradello inghiainato



insistente su altra proprietà degli esecutati non soggetta a pignoramento. Detto fabbricato è composto da un ampio vano adibito ad autorimessa con accesso da due porte in ferro antistanti. L'appezzamento di terreno su cui insiste il manufatto in oggetto e l'altro fabbricato di civile abitazione di cui alla precedente relazione di stima confina con altra proprietà [REDACTED]

Il bene costituito dai due fabbricati con il terreno circostante è rappresentato al C.U. del Comune di Ponte Buggianese, a seguito di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, presentata dal sottoscritto all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 22-12-2003, protocollo n. PT0164120, al giusto conto del [REDACTED]

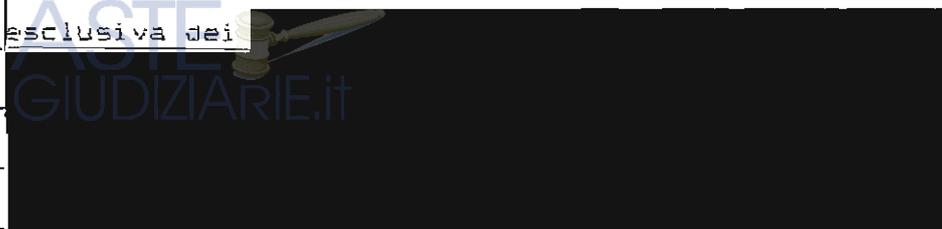
[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, nei foglio di mappa 8, mappale 772 sub.2 (fabbricato di civile abitazione), via Volta n.3, piano terra e primo, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 14, superficie catastale mq.279, rendita E.939,95 e foglio di mappa 8, mappale 772 sub.3 (autorimessa), via Volta, piano terra, cat.C/8, classe 3, consistenza mq.30, superficie catastale mq.34, rendita E.66,62. La corte comune circostante è



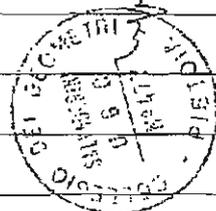
rappresentata dal mappale 772 sub.1 del foglio di mappa 8; quale bene comune non censibile.

STATO DI DIRITTO

Il fabbricato ad uso rimessa risulta di proprietà esclusiva dei



regime di comunione legale dei beni, costruito su terreno acquistato dal sig. [redacted] con atto Not. Alberto Carapelle in data 26-07-1990, repertorio n.10549, registrato a Pescia il 07-08-1990 al n.833 (1/V) ed ivi trascritto il 07-08-1990 al n.2035 registro particolare. Il bene risulta utilizzato [redacted]



CONFORMITA' URBANISTICA E CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE PLANIMETRIE DI ACCATASTAMENTO

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponte Buggianese per il fabbricato ad uso rimessa non risultano rilasciate licenze, concessioni o autorizzazione di nessun genere, quindi edificato abusivamente, presumibilmente nel periodo dal 15-03-1985 al 31-12-1993, come le altre opere abusive realizzate



sul fabbricato principale di civile abitazione.

Si ritiene tuttavia che tale costruzione realizzata abusivamente possa essere sanata rientrando nella domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata al Comune di Ponte Buggianese in data 02-03-1995, protocollo n.1936, pratica n.177, in quanto ancora da definire per mancanza degli elaborati grafici delle opere oggetto di sanatoria e di altra documentazione.

L'importo complessivo da pagare per l'ottenimento della sanatoria per questo fabbricato, da un calcolo sommario, secondo anche il parere del funzionario della sezione urbanistica comunale, ammonta, al momento attuale, a E.2.750,56 circa. Così composto:

-per oneri di urbanizzazione (mq.83,52 x E.17,63)=  
E.1.472,46;

-per costo di costruzione (mq.30,24xE.14,67 x 0,60)=  
E.266,17;

-per oblazione (mq.30,24 x E.55,77 x 0,60)=  
E.1.019,89, oltre gli interessi legali calcolati

dalla data del primo versamento fino al saldo. Gli importi di cui sopra sono indicativi, la somma esatta potrà essere calcolata soltanto dopo l'aggiudicazione dell'immobile e dopo presentato gli elaborati grafici e la documentazione



necessaria richiesta dal Comune.

L'immobile è conforme alle planimetrie di catastamento presentate dal sottoscritto.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le iscrizioni e le trascrizioni risultano le stesse riportate nella precedente relazione di stima.

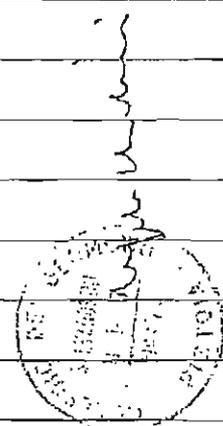
#### DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI, DESCRIZIONE E STIMA

Il fabbricato in muratura, di un solo piano, ad uso autorimessa, è posto in Ponte Buggianese, all'interno di via Volta, con accesso da detta via mediante stradello inghiainato insistente su altra proprietà degli esecutati non soggetta a pignoramento, in zona periferica a carattere prevalentemente agricolo, con destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. "E/2". Il manufatto, completamente staccato dal fabbricato principale, è circondato da fasce di terreno destinato a corte comune, su porzione della quale viene esercitato il passaggio per raggiungere altra proprietà degli esecutati non sottoposta a pignoramento. Il fabbricato, di un solo vano, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, staticamente valido, costruito con pareti perimetrali in muratura di blocchi in cemento, completamente intonacate



all'interno e parzialmente all'esterno, tetto in pannelli prefabbricati in cemento impermeabilizzati con guaina bitumosa, pavimento in mattonelle di ceramica e porte d'accesso in ferro e vetri.

La superficie lorda dell'edificio ad uso autorimessa è di mq. 34,80 circa, con altezza media di m. 2,40 circa. Il sottoscritto, dovendo stimare il bene in oggetto, assunte le informazioni necessarie, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione, in zona periferica a carattere agricolo, all'interno di strada di limitata grandezza, che deve essere ancora regolarizzata la comanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e per analogia con altri immobili con caratteristiche e condizioni similari ed in base ai prezzi di mercato praticati nella zona e che la rimessa è utilizzata dai proprietari esecutati e famiglia, ritiene che il valore sia dato:



Superficie lorda dell'autorimessa mq. 34,80 a Euro 650,00 al mq. = uguale a Euro 22.620,00 (Euro Ventiquemilaseicentaventi/00) che corrisponde al valore commerciale dell'immobile.

ELENCO FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

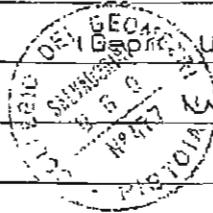
Le formalità da cancellare dopo la vendita risultano le stesse riportate nella precedente relazione di

scima.

Quanto sopra in adempimento del fiducioso incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ponte Buggianese 05-01-2004.

Il C.T.U.



Ugo Salvadorini

Allegati:

- Documentazione fotografica del manufatto.
- Copia dell'avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano sia per il fabbricato ad uso rimessa che per il fabbricato di civile abitazione.

TRIBUNALE DI PISTOIA  
 CONSEGNATO IL  
 12 GEN. 2004  
 IL CANCELLIERE  
 PISTOIA