

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....                               | 4  |
| Premessa .....                               | 4  |
| Lotto 1 .....                                | 5  |
| Descrizione .....                            | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 6  |
| Titolarità .....                             | 6  |
| Confini .....                                | 6  |
| Consistenza .....                            | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 7  |
| Dati Catastali .....                         | 7  |
| Precisazioni .....                           | 8  |
| Patti .....                                  | 8  |
| Stato conservativo .....                     | 8  |
| Parti Comuni .....                           | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 9  |
| Stato di occupazione .....                   | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 10 |
| Normativa urbanistica .....                  | 10 |
| Regolarità edilizia .....                    | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 12 |
| Lotto 2 .....                                | 13 |
| Descrizione .....                            | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 14 |
| Titolarità .....                             | 14 |
| Confini .....                                | 14 |
| Consistenza .....                            | 15 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 15 |
| Dati Catastali .....                         | 15 |
| Precisazioni .....                           | 16 |
| Patti .....                                  | 16 |
| Stato conservativo .....                     | 16 |
| Parti Comuni .....                           | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 17 |



|   |    |
|---|----|
| Stato di occupazione.....   | 17 |
| Provenienze Ventennali.....   | 17 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 18 |
| Normativa urbanistica.....  | 19 |
| Regolarità edilizia.....  | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                   | 21 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 22 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 22 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 23 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 26 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 26 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.....     | 28 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00 (arrotondato)</b> ..... | 28 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 103.000,00 (arrotondato)</b> ..... | 28 |



## INCARICO

---

All'udienza del 23/11/2023, il sottoscritto Geom. Fiocco Emanuele, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 77 - 56100 - Pisa (PI), email geom.fiocco@gmail.com, PEC emanuele.fiocco@geopec.it, Tel. 050 573570, Fax 050 573570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2023 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 Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 2



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno con accesso a balcone lato sud e tre camere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12/01/2024 è stato effettuato regolare sopralluogo presso l'appartamento di cui al presente lotto, alla presenza del Custode Giudiziario, dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del figlio sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositato Certificato Ipotecario Speciale richiesto in data 04/09/2023 dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prot. n. PI86662.

## TITOLARITÀ

---

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)

Nell'atto di compravendita del 18/11/1983 rep. 3455, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---



L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (P.la 398 subalterno 3), con vano scala condominiale, affaccio su cortile comune, affaccio su copertura fabbricato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (P.la 398 subalterno 1), salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 110,80 mq        | 127,60 mq        | 1            | 127,60 mq                | 3,05 m   | 1     |
| Balcone                                      | 9,15 mq          | 9,15 mq          | 0,25         | 2,29 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Balcone                                      | 7,40 mq          | 7,40 mq          | 0,25         | 1,85 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>131,74 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>131,74 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/11/1983 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 398, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6<br>Rendita € 0,29<br>Piano 1                                  |
| Dal 09/11/2015 al 11/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 398, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6<br>Superficie catastale 133 mq<br>Rendita € 666,23<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |     |   |  |    |   |   |        |          |   |  |
|--|----|-----|---|--|----|---|---|--------|----------|---|--|
|  | 17 | 398 | 2 |  | A2 | 1 | 6 | 133 mq | 666,23 € | 1 |  |
|--|----|-----|---|--|----|---|---|--------|----------|---|--|

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presenta alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria non riporta il balcone lato sud (realizzato in epoca successiva alla costruzione del fabbricato), oltre alla diversa posizione delle partizioni e delle aperture sia interne che esterne.

Per quanto attiene la regolarizzazione della planimetria catastale, dovrà essere predisposto aggiornamento catastale con pratica DocFa.

La suddetta unità risulta inoltre avere la comunanza del resede lato nord, dell'ingresso e del vano scala; a tal proposito, si precisa che tali porzioni non hanno una identificazione catastale ma sono comunque rappresentate nella planimetria catastale in atti. Per completezza dovrà essere presentato un aggiornamento catastale con pratica DocFa per "recupero di bcnc", dove dovranno essere appunto recuperate le porzioni sopra menzionate.

### **PRECISAZIONI**

---

Si fa presente che le comunanze (resede, ingresso e vano scala condominiale) sono rappresentate nella planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto, ma risultano prive di identificazione catastale.

### **PATTI**

---

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'abitazione, al momento del sopralluogo effettuato in data 12/01/2024, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

Nell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Ghiretti del 18/11/1983 rep. 3455, viene riportato quanto segue: "Sono comprese nella vendita tutte le parti dell'edificio condominiali per legge, tra cui l'ingresso al piano terreno, il vano scale e le scale medesime, la centrale termica di riscaldamento a termosifone ed il vano in cui è installata".

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Nell'atto di provenienza non è specificata nessuna tipologia di servitù né attiva né passiva gravante sull'immobile in questione, fatta eccezione per le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare con esposizione nord/sud

Altezza interna utile: piano prima h. 3,05 ml. circa

Struttura portante mista in c.a. e muratura ordinaria; tamponamenti interni in muratura di laterizio

Solai interpiano in elementi prefabbricati

Copertura a doppia falda, con tegole in laterizio

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione

Pavimentazione interna: ceramica nell'intero immobile, in sufficiente stato di conservazione; rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro accoppiato, oltre oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico risulta funzionante e completamente sottotraccia.

Impianto termico: autonomo, con generatore di calore costituito da caldaia posta all'interno dell'abitazione (in cucina); la regolazione avviene da termostato di zona e l'emissione è costituita da radiatori in ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che vi abita stabilmente con la propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/11/1983 al 11/03/2024 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. Paolo Ghiretti                    | 18/11/1983  | 3455                 | 1247               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa | 09/12/1983  | 12816                | 9288               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Ufficio del Registro di Pontedera              | 09/12/1983  | 3182                 |                    |

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 20/05/2015  
Reg. gen. 7005 - Reg. part. 1104  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.875,00  
Note: Grava sul bene di cui al presente lotto, oltre che su altri beni.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 31/08/2023  
Reg. gen. 16881 - Reg. part. 12405  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Grava sul bene di cui al presente lotto, oltre che su altri beni.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla data del 31/08/2023 fino alla data del 21/03/2024, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Buti, all'interno della "UTOE 2 Cascine di Buti e La Croce", in Zona "Bc - Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento", disciplinata dall'Art. 34 delle N.T.A..

### SOTTOZONE OMOGENEE "Bc"

1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..
2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici



urbanistici sono:

- a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purché venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
- b) Rapporto di copertura = 50%
- c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq
- d) Altezza del fabbricato = 3 piani
- e) Altezza max = ml 10,50
- f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti
- g) Distanza dai confini = 5 ml
- h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

3. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in forza di Nulla Osta n. 893 rilasciato dal Comune di Buti in data 26/10/1966. In data 11/05/1970 è stata depositata la denuncia di fine lavori.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 14/893 rilasciata dalla medesima Autorità in data 11/03/1971.

Per la realizzazione di n. 4 terrazzi alle unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo del fabbricato, in data 30.08.1994 è stata rilasciata dal Comune di Buti Concessione Edilizia n. 56 (di cui alla P.E. 37/94).

### **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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Differenze riscontrate nelle dimensioni interne dei locali che compongono l'appartamento;
- Realizzazione, nella cucina, di finestra anziché di porta-finestra;



- Realizzazione, nel bagno, di porta per l'accesso al balcone lato sud;
- Diverso posizionamento di alcune aperture sia interne che esterne;
- Lieve differenza rilevata nell'altezza interna dei locali.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere ripristinato od eventualmente in parte sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 5% imputabile appunto alle spese di sanatoria.

Si precisa inoltre che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario ed adduzione gas, impianto elettrico e impianto di scarico.

Verosimilmente tali impianti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca; si fa presente che non è stato rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terzo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno e due camere, oltre ad un balcone (privo di accesso diretto dai locali adiacenti) posto sul lato sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 01/02/2024 è stato effettuato regolare sopralluogo presso l'appartamento di cui al presente lotto, alla presenza del Custode Giudiziario e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, moglie dell'esecutato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositato Certificato Ipotecario Speciale richiesto in data 04/09/2023 dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prot. n. PI86662.

## TITOLARITÀ

---

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)

## CONFINI

---



L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (P.la 398 subalterno 4), con vano scala condominiale, affaccio su cortile comune, affaccio su copertura fabbricato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (P.la 398 subalterno 1), salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 108,20 mq        | 124,50 mq        | 1            | 124,50 mq                | 2,95 m   | 2     |
| Balcone                                      | 9,30 mq          | 9,30 mq          | 0,25         | 2,33 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| Balcone                                      | 7,40 mq          | 7,40 mq          | 0,25         | 1,85 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>128,68 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>128,68 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 22/09/1965 al 29/03/1971 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 398<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 16 10<br>Reddito dominicale € 0,05<br>Reddito agrario € 0,03 |
| Dal 29/03/1971 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 398, Sub. 5<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6<br>Rendita € 666,23<br>Piano 2   |
| Dal 09/11/2015 al 11/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 17, Part. 398, Sub. 5<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6<br>Superficie catastale 127 mq<br>Rendita € 666,23<br>Piano 2                        |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 17     | 398   | 5    |                     | A2        | 1      | 6           | 127 mq               | 666,23 € | 2     |          |

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presenta alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Nel particolare, la planimetria non riporta il balcone lato sud (realizzato in epoca successiva alla costruzione del fabbricato), non riporta due partizioni interne (per la creazione del ripostiglio e del disimpegno notte), non riporta il tamponamento di tre aperture interne, riporta la parete a divisione tra soggiorno e cameretta (che risulta essere demolita), oltre alla diversa posizione delle altre partizioni e delle aperture sia interne che esterne.

Per quanto attiene la regolarizzazione della planimetria catastale, dovrà essere predisposto aggiornamento catastale con pratica DocFa.

La suddetta unità risulta inoltre avere la comunanza del resede lato nord, dell'ingresso e del vano scala; a tal proposito, si precisa che tali porzioni non hanno una identificazione catastale ma sono comunque rappresentate nella planimetria catastale in atti. Per completezza dovrà essere presentato un aggiornamento catastale con pratica DocFa per "recupero di bcnc", dove dovranno essere appunto recuperate le porzioni sopra menzionate.

### **PRECISAZIONI**

Si fa presente che le comunanze (resede, ingresso e vano scala condominiale) sono rappresentate nella planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto, ma risultano prive di identificazione catastale.

### **PATTI**

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'abitazione, al momento del sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, si presentava in normale stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

Sono parti comuni tutte le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi, tra cui l'ingresso al piano terreno, il vano scale e le scale medesime.





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza non è specificata nessuna tipologia di servitù né attiva né passiva gravante sul bene in questione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare con esposizione nord/sud/ovest

Altezza interna utile: piano prima h. 2,95 ml. circa

Struttura portante mista in c.a. e muratura ordinaria; tamponamenti interni in muratura di laterizio

Solai interpiano in elementi prefabbricati

Copertura a doppia falda, con tegole in laterizio

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione

Pavimentazione interna: ceramica nell'intero immobile, in normale stato di conservazione; rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, oltre oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico risulta funzionante e completamente sottotraccia.

Impianto termico: autonomo, con generatore di calore costituito da caldaia standard posta all'interno dell'abitazione (in cucina); la regolazione avviene da termostato di zona e l'emissione è costituita da radiatori in ghisa.

Nel soggiorno è presente una stufa a legna in ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla moglie dell'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sede di sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla figlia dell'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che vi risiede stabilmente con la propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/09/1965 al 11/03/2024 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. Galeazzo Martini                  | 22/09/1965 | 79571         | 7772        |
|                              |                   | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa | 01/10/1965 | 2087          | 5173        |



| Registrazione                     |            |         |         |
|-----------------------------------|------------|---------|---------|
| Presso                            | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del Registro di Pontedera | 27/09/1965 | 1702    |         |

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 20/05/2015  
Reg. gen. 7005 - Reg. part. 1104  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.875,00  
Note: Grava sul bene di cui al presente lotto, oltre che su altri beni.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Pisa il 10/02/2023  
Reg. gen. 2693 - Reg. part. 352  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.714,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.357,45  
Note: Grava sul bene di cui al presente lotto.

### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 31/08/2023

Reg. gen. 16881 - Reg. part. 12405

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene di cui al presente lotto, oltre che su altri beni.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla data del 31/08/2023 fino alla data del 21/03/2024, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Buti, all'interno della "UTOE 2 Cascine di Buti e La Croce", in Zona "Bc - Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento", disciplinata dall'Art. 34 delle N.T.A..

### **SOTTOZONE OMOGENEE "Bc"**

1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:

a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purché venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)

b) Rapporto di copertura = 50%

c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq

d) Altezza del fabbricato = 3 piani

e) Altezza max = ml 10,50

f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti

g) Distanza dai confini = 5 ml

h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

3. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in forza di Nulla Osta n. 893 rilasciato dal Comune di Buti in data 26/10/1966. In data 11/05/1970 è stata depositata la denuncia di fine lavori.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 14/893 rilasciata dalla medesima Autorità in data 11/03/1971.

Per la realizzazione di n. 4 terrazzi alle unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo del fabbricato, in data 30.08.1994 è stata rilasciata dal Comune di Buti Concessione Edilizia n. 56 (di cui alla P.E. 37/94).

### ***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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Realizzazione di partizione interna per la creazione di un ripostiglio, con conseguente diminuzione della superficie della camera posta a sud/est dell'unità immobiliare;
- Realizzazione di partizione interna per la creazione del disimpegno notte, con conseguente diminuzione della superficie del bagno;
- Demolizione della partizione interna che divideva il soggiorno dalla cameretta, per la creazione di una zona giorno più ampia e l'eliminazione della terza camera;
- Tamponamento di alcune aperture interne e creazione di nuove aperture, necessarie alla nuova distribuzione dei locali.
- Traslazione del balcone (lato sud) verso l'angolo sud/ovest del fabbricato;
- Differenze riscontrate nelle dimensioni interne dei locali che compongono l'appartamento;
- Diverso posizionamento di alcune aperture sia interne che esterne;
- Differenza rilevata nell'altezza interna dei locali (in diminuzione).

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere ripristinato od eventualmente in parte sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 5% imputabile appunto alle spese di sanatoria.

Si precisa inoltre che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario ed adduzione gas, impianto elettrico e impianto di scarico.

Verosimilmente tali impianti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca; si fa presente che non è stato rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo



oneroso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la presente perizia è stato necessario procedere alla formazione di due lotti, in quanto le due unità immobiliari ad uso abitativo risultano indipendenti sia dal punto di vista edilizio che catastale, rendendo così più appetibile la commerciabilità dei beni stessi.

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 1  
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno con accesso a balcone lato sud e tre camere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 398, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 131.740,00  
Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (II° Semestre 2023) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Buti (PI) - Loc. La<br>Croce, Via A. Gramsci<br>126, piano 1 | 131,74 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 131.740,00       | 100,00%          | € 131.740,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 131.740,00 |

Valore di stima: € 131.740,00



## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale  | 5,00   | %    |
| Minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo | 15,00  | %    |

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, nonché le spese da sostenere per gli aggiornamenti catastali, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 15 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

**Valore finale di stima: € 105.000,00 (arrotondato)**

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento** ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 2  
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terzo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno e due camere, oltre ad un balcone (privo di accesso diretto dai locali adiacenti) posto sul lato sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 398, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 128.680,00  
Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (II° Semestre 2023) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

| Identificativo corpo     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento | 128,68 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 128.680,00       | 100,00%          | € 128.680,00 |



|  |  |  |  |  |              |
|--|--|--|--|--|--------------|
| Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 2 |  |  |  |  |              |
| Valore di stima:                                       |  |  |  |  | € 128.680,00 |

Valore di stima: € 128.680,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale  | 5,00   | %    |
| Minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo | 15,00  | %    |

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, nonché le spese da sostenere per gli aggiornamenti catastali, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 15 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

**Valore finale di stima: € 103.000,00 (arrotondato)**

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.

Pisa, li 22/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fiocco Emanuele

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A.1 - Elaborato Grafico LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A.2 - Elaborato Grafico LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B.1 - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B.2 - Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di pignoramento





- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificazione ipocatastale ed ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 1  
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno con accesso a balcone lato sud e tre camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 398, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Buti, all'interno della "UTOE 2 Cascine di Buti e La Croce", in Zona "Bc - Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento", disciplinata dall'Art. 34 delle N.T.A.. SOTTOZONE OMOGENEE "Bc" 1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U.. 2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono: a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purché venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente) b) Rapporto di copertura = 50% c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq d) Altezza del fabbricato = 3 piani e) Altezza max = ml 10,50 f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti g) Distanza dai confini = 5 ml h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml 3. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30. 4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

**Prezzo base d'asta: € 105.000,00 (arrotondato)**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 2  
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terzo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno e due camere, oltre ad un balcone (privo di accesso diretto dai locali adiacenti) posto sul lato sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 398, Sub. 5, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Buti, all'interno della "UTOE 2 Cascine di Buti e La Croce", in Zona "Bc - Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento", disciplinata dall'Art. 34 delle N.T.A.. SOTTOZONE OMOGENEE "Bc" 1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U.. 2. Nel caso di ampliamenti, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono: a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purché venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente) b) Rapporto di copertura = 50% c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq d) Altezza del fabbricato = 3 piani e) Altezza max = ml 10,50 f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti g) Distanza dai confini = 5 ml h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml 3. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi una tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30. 4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

**Prezzo base d'asta: € 103.000,00 (arrotondato)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00 (ARROTONDATO)**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 398, Sub. 2, Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 131,74 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'abitazione, al momento del sopralluogo effettuato in data 12/01/2024, si presentava in sufficiente stato di conservazione.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno con accesso a balcone lato sud e tre camere. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dall'esecutato che vi abita stabilmente con la propria famiglia.   |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00 (ARROTONDATO)**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |   |                   |           |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Buti (PI) - Loc. La Croce, Via A. Gramsci 126, piano 2  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 398, Sub. 5, Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 128,68 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | L'abitazione, al momento del sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, si presentava in normale stato di conservazione.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>             | Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terzo da terra) di un più ampio fabbricato residenziale/commerciale ubicato nel Comune di Buti (PI), loc. La Croce, Via A. Gramsci 126. Al fabbricato si accede direttamente dalla citata Via Gramsci attraverso una porzione di resede comune prospiciente il lato nord dell'edificio, e successivamente da vano scala condominiale. A tal proposito, si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo con accesso al balcone lato nord, disimpegno, bagno e due camere, oltre ad un balcone (privo di accesso diretto dai locali adiacenti) posto sul lato sud. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO  |                   |           |



|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Occupato da terzi senza titolo |

