

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Landini Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2018 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18

Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità.....	24
Confini .....	25
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Patti .....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	34
Riserve e particolarità da segnalare.....	36
Riepilogo bando d'asta .....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2018 del R.G.E. ....	40

<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.225,00</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.941,25</b> .....	40
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 217,50</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2 .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T .....	44



## INCARICO

---

In data 09/04/2020, il sottoscritto Arch. Landini Alessia, con studio in Via Dei Bianchi, 1B - 51100 - Pistoia (PT), email alessialandini@alice.it, PEC alessia.landini@archiworlpec.it, Fax 0573 986558 - 0573 380690, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2020 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 San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PIERO CALAMANDREI, NC.89, PIANO T**

---

Unità a destinazione residenziale ubicata al piano terra di villetta bifamiliare libera su quattro lati, di cui la seconda unità abitativa posta al piano primo è descritta come Lotto n.2 Bene n.2. Il bene, accessibile dalla corte frontale, è costituito da ingresso, salotto, pranzo con cucina, due camere, servizio igienico e piccolo ripostiglio. Sul retro, in adiacenza, con accesso solo dall'esterno è un ulteriore ripostiglio in cui sono posizionate le caldaie di pertinenza delle due unità; di fianco a nord-est è un locale ad uso autorimessa, descritta come altra unità immobiliare al Lotto n.3 Bene n.3. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune pertinenziale; la porzione tergale è parzialmente interrata. Il fabbricato è situato nei pressi di un'area boschiva, a circa due chilometri dal centro del paese di San Marcello Piteglio. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico ed è dislocato lungo la viabilità di passaggio verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 8 luglio ore 14,30 in presenza di uno dei comproprietari, parente della parte debitrice, previo accordo telefonico.

Si specifica che parte debitrice non ha ritirato la raccomandata.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PIERO CALAMANDREI, NC.81, PIANO 1-2**

---

Unità a destinazione residenziale ubicata al piano primo di casa bifamiliare libera su quattro lati, di cui altra unità posta al piano terra è descritta come Lotto n.1 Bene n.1. Il bene, accessibile da scala esterna laterale di collegamento tra la corte tergaie ed il balcone su cui si apre l'ingresso principale, è costituito da ingresso, soggiorno, pranzo con cucinotto, due camere, servizio igienico e piccolo wc; sempre da scala esterna nel retro si raggiunge il piano sottotetto, suddiviso in tre vani adibiti a soffitta. Dal soggiorno si accede al ulteriore balcone esposto ad est. Sul retro, nella corte tergaie vi è un porticato su cui si apre l'ingresso di una cantina/centrale termica. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune con l'altra unità abitativa posta al piano terra e descritta come Lotto n.1 Bene n.1 e con l'autorimessa descritta come Lotto n.3 Bene n.3.

La villetta è circondata da area boschiva di montagna, nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, posto a circa due Kilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e dislocato lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 8 luglio ore 14,30 in presenza di uno dei comproprietari, parente della parte debitrice, previo accordo telefonico.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PIERO CALAMANDREI, PIANO T**

---

Unità a destinazione autorimessa di servizio a villetta indipendente e posta a nord-est in adiacenza all'unità del piano terra, con accesso dal resede condominiale, direttamente collegato alla viabilità pubblica. La villetta è composta da due unità abitative, descritte al Lotto n.1 Bene n.1 e Lotto n.2 Bene n.2; il tutto è circondato da resede a comune. L'autorimessa è costituita da un unico ampio vano con due portoni di accesso, già predisposta per un eventuale suddivisione ed utilizzo da parte delle due diverse proprietà, sebbene di dimensioni insufficienti per ricavarne due posti auto a norma. Tale vano è separato dal fabbricato principale da un piccolo ripostiglio accessibile solo internamente dal garage.

Il complesso è inserito in un contesto caratteristico di montagna circondato da un'area boschiva ed ubicato nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, distante circa due Kilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e si trova lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 8 luglio ore 14,30 in presenza di uno dei comproprietari, parente della parte debitrice, previo accordo telefonico.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nel fascicolo è depositata la certificazione notarile redatta dal Notaio Luini in data 16 luglio 2018, da cui risulta che il bene è pervenuto alla parte eseguita per successione e che non è stata trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Successivamente però, a cura di parte creditrice, è stata consegnata copia della trascrizione tacita di eredità, relativa alla sola quota intestata a parte debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

Dal certificato anagrafico e di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile libero (Allegato n.2).

## CONFINI

L'unità abitativa è inserita all'interno di resede pertinenziale a comune tra le tre unità della stessa proprietà. Il resede confina con Via Piero Calamandrei, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	3,00 m	PT
Locale di deposito	17,80 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,08 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il ripostiglio viene valutato con il coefficiente pari al 20% in quanto trattasi di locale accessorio non collegato direttamente con l'abitazione principale e con altezza inferiore rispetto a quella minima dei locali abitabili.

La corte a comune non viene valutata nella superficie convenzionale, in quanto appunto non di utilizzo esclusivo da parte dell'unità oggetto di stima.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 207,36 Piano T
Dal 18/06/2002 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano T
Dal 25/09/2013 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 4 Categoria A3, Cons. 6,5

		Rendita € 335,70 Piano T
Dal 09/01/2017 al 15/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 335,70 Piano T

Dati derivati dalla variazione del 28/12/1991 prot. n. 79095 in atti dal 18/06/2002 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni n.74298C.1/1991 in seguito alla soppressione dei precedenti subalterni 1 e 2. Ai fini della successiva conformità urbanistica, si specifica che la planimetria originaria presentata in data 23 ottobre 1968 (sub.1) - di cui alla scheda n.0427209 mod.97 n.354/1968 - presenta come consistenza l'intero piano terra a destinazione abitazione che risulta costituito da tre camere, una cucina, un bagno, due ripostigli ed un corridoio; una piccola porzione è destinata a rimessa ed individuata come subalterno distinto (sub.2) - di cui alla scheda n. 0427208 mod.97 n.355/1968, presentata sempre in data 23 ottobre 1968. La consistenza di tali planimetrie non corrisponde al progetto edilizio approvato con pratica originaria. Il tutto come meglio specificato al successivo paragrafo "Regolarità urbanistica".

In data 09/01/2017 il bene proveniente dal Comune di San Marcello Pistoiese viene trasferito al Comune di San Marcello Piteglio sezione A, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017(Allegato n.4).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	40	228	4		A3	4	6,5	124 mq	335,7 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che originariamente l'immobile sopra descritto era sito in Comune di San Marcello Pistoiese (PT) e che, a seguito di variazione territoriale del 1° gennaio 2017, Legge Regionale 10 giugno 2016 n.35, sono passati al Comune di San Marcello Piteglio (PT)- sezione A.  
(Allegato n.4)

### PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare.

## PATTI

---

Dall'atto di provenienza non risultano patti.



## STATO CONSERVATIVO

---

Trattasi di un immobile non abitato, ereditato in quota da parte debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti".

In generale tutte le finiture sono da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature sia come infissi esterni. La copertura è stata invece oggetto di completo rifacimento nel 2011. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica di riferimento (Allegato n.6).

## PARTI COMUNI

---

Dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (allegato n.4) si ricava che l'area circostante il fabbricato, nel dettaglio l'area individuata con il subalterno 8, è a comune tra le due unità abitative e l'autorimessa costituenti l'intero bene.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censo, livelli, usi civici.

Dal sopralluogo sul posto, si ricava l'esistenza di una servitù a favore dell'unità del piano primo e contro il piano terra, per la presenza della caldaia di servizio dello stesso piano primo nel ripostiglio di pertinenza dell'unità abitativa del piano terra; questo comporta la necessità di rimuovere la caldaia suddetta e collocarla in altra posizione di pertinenza dell'unità corrispondente.

Non essendo al momento attivi, non è possibile conoscere se i pannelli solari presenti sulla copertura sono a servizio di una sola unità o dell'intero fabbricato; in quest'ultimo caso, la presenza nel sottotetto del boiler, determina al contrario una servitù a favore del piano terra e contro il piano primo, che per la collocazione nel sottotetto si ritiene possa anche essere mantenuta. Inoltre sussiste una servitù sulla corte esclusiva del piano primo, rappresentata con il sub. 6 part. 228 foglio 40, per la presenza della cisterna di raccolta del gasolio a servizio dell'intero fabbricato, posizionata nel dettaglio in prossimità delle scale di accesso alla soffitta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità residenziale è posta al piano terra di un fabbricato bifamiliare indipendente e libero su quattro lati. E' realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterizio armato, cordoli e piccoli

architravi in cemento armato; la copertura è a falde con manto in embrici "marsigliesi" di laterizio opportunamente impermeabilizzato e lattoneria in rame.

I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica, probabilmente originarie dell'epoca di costruzione; tutte le stanze presentano pavimentazione diversa. Le finiture della cucina e del servizio igienico sono sempre in ceramica.

L'unità è fornita di impianti funzionanti; il riscaldamento avviene con due caldaie, una per ogni unità abitativa, alimentate a gasolio conservato in una cisterna ubicata sul retro del piano primo. Le caldaie sono attualmente posizionate nel ripostiglio posteriore del piano terra, accessibile esternamente e lasciato internamente ancora allo stato grezzo. Internamente all'abitazione sono presenti radiatori in ghisa. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale; secondo quanto riferito in fase di sopralluogo può darsi che tale fornitura sia integrata con una vasca di raccolta di acqua proveniente da una vena sotterranea privata, ubicata nel bosco retrostante, non verificato per la presenza di alta vegetazione. Sulla copertura sono installati pannelli solari, dotati di serbatoio posto nel sottotetto. L'impianto elettrico è alimentato dalla rete elettrica e presenta impianti sotto-traccia.

Esternamente ed internamente il bene è completamente intonacato e tinteggiato di tonalità chiare. All'esterno alcune porzioni sono decorate con pietra a vista. Le finestre sono in legno con vetrocamera ed esternamente dotate di portelloni esterni in legno.

Il resede pertinenziale, in parte a verde ed in parte pavimentato, è circondato da un muretto con soprastante ringhiera in ferro battuto. All'interno vi si possono trovare diverse specie arboree, tra cui alcune Araucarie (Allegato n.6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In seguito a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia non risultano contratti di affitto per l'immobile oggetto di stima ed ai nominativi dei titolari (allegato n.7)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2013 al 16/04/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	07/08/2014	5367	3956

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.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e agli altri comproprietari il bene è pervenuto in forza di successione legittima del 25/09/2013 in seguito alla morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Loiano (BO) il 24/11/1923, proprietario ultratrentennale, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia Vol. n.9990 n.822 del 23/06/2014, trascritta a Pistoia il 7/8/2014 ai nn.5367/3956.

Risulta depositata accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia in data 27 maggio 2020 Reg. generale n.3564 Reg. particolare n.2361; si evidenzia che l'accettazione è relativa al solo debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n.3).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**  
Trascritto a Pistoia il 14/11/2017  
Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ipoteca derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 3 maggio 2011 n.1099 Rep..
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 12/06/2018  
Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tra le note risulta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese (allegato n.5).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato l'onere di cancellazione a carico della procedura. Gli importi, da calcolare in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano i seguenti.

- Ipoteca giudiziale trascritta a Pistoia il 14/11/2017 Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527: € 294,00.

- Verbale pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 12/06/2018 Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434: € 294,00.

Si allega copia delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Pistoia (allegato n.5).

Relativamente al verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 12/06/2018 al Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra le note è riportato che "il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese".

in caso di vendita dell'intero bene, SI EVIDENZIA che sulla quota di 1/6 degli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello P.se foglio 40 Part. 228 subb. 3, 4 e 5 - intestata ad altro comproprietario - grava un'ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da Ruolo, iscritta a Pistoia il 13/04/2016 al Reg. gen. 2742 - Reg. part. 462 per un importo di € 242.881,46 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n.5).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U.. Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati (allegato n.8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In seguito a ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio del Comune di San Marcello Piteglio, il bene risulta realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

1) Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967 per costruzione di villetta turistico-residenziale rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativa abitabilità del 1° ottobre 1968; titolo con cui è stato realizzato il fabbricato originario costituito negli elaborati grafici allegati da un'unica unità abitativa al piano primo e da accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, parzialmente interrato per la parte terga, da cui avviene anche l'accesso all'abitazione. Si ritiene quindi che l'agibilità sia riferita a tale unità abitativa ubicata al piano primo.

2) Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974 per costruzione di un locale da adibirsi a lavatoio/rimessa in adiacenza al piano terra.

3) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 9 marzo 1981 per esecuzione di opere di consolidamento e restauro del fabbricato.

4) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 18 agosto 1981 per messa in opera di sportelloni in legno in sostituzione delle tapparelle esistenti e realizzazione di scala esterna di servizio per l'accesso al piano soffitta.

5) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16 settembre 1981 per tinteggiatura della facciata.

6) Concessione Edilizia in sanatoria n.000577 prot. n.03073 per realizzazione di opere abusive, nel dettaglio costruzione di un bagno e di una cantina/ripostiglio al piano terra (primo) e di centrale termica al piano seminterrato e rilascio di abitabilità/agibilità in data 01/02/2006 relativa all'unità identificata al foglio 40 mappale 228 sub.3.

7) Comunicazione di inizio lavori art. 6 c.2 D.P.R. 380/2001(CIL) n.100/2011 prot. n.6682 del 31 maggio 2011 per rifacimento di copertura.

8) Infine, la proprietà ha fornito copia di certificato di idoneità statica, rilasciato in data 9 novembre 2015, da cui risulta che le "due unità immobiliari si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti".

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di cui all'allegato n.9.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestato di prestazione energetico rilasciato nel 2015, da cui risulta che l'unità immobiliare ubicata al piano terra è in classe energetica "B" (allegato n.12).

A seguito dell'analisi dei precedenti edilizi presso l'Archivio del Comune di San Marcello Piteglio, sono state rilevate alcune incongruenze nella successione delle pratiche edilizie originarie. Relativamente all'unità abitativa del piano terra, la consistenza attuale risulta infatti autorizzata solo parzialmente, sebbene siano stati presentati e/o rilasciati diversi titoli abilitativi, pertanto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati ai titoli stessi (allegato n.9). Nel dettaglio il progetto originario, di cui al precedente punto 1), è relativo alla costruzione di un'unica unità abitativa ubicata al piano primo dotata di accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, interrato nella porzione tergo. La superficie autorizzata è circa 124 mq costituita da 8 vani, per una volumetria complessiva di circa 600 mc, così come risulta da una dichiarazione ivi depositata del 12/2/1969. Il piano terra di progetto, occupando la sola porzione frontale del fabbricato, presenta una superficie inferiore rispetto allo stato attuale; in data 23 ottobre 1968 però sono state depositate planimetrie catastali da cui si ricava l'effettiva consistenza dell'immobile e la data di esecuzione, ossia in corso d'opera, in difformità rispetto al progetto originario, come descritto al precedente paragrafo "Cronistoria catastale".

Successivamente, nel '74 - precedente punto 2) Autorizzazioni edilizie - nel permesso rilasciato per il solo ampliamento del piano terra con costruzione di lavatoio in adiacenza, il piano terra è rappresentato tal quale si presenta oggi, ma non è stato presentato alcun titolo abilitativo relativo a tale passaggio di consistenza appunto tra la precedente porzione cantinata e la successiva abitativa e di dimensioni maggiori. Così come il successivo condono del 2005, di cui al punto 6) è relativo solamente ad alcuni ambienti accessori dei piani terra e primo e non riguardano, quindi, l'unità abitativa in esame originaria. In sintesi il progetto allegato al Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974 e successivi condoni si basa su uno stato attuale dichiarato ma non autorizzato.

Pertanto è necessario presentare un Permesso a Costruire in sanatoria per ampliamento eseguito nel 1968, integrato da certificato di idoneità statica e con pagamento degli oneri pari a euro 5.100,00 circa (importo da rivalutare alla data di effettiva presentazione della sanatoria). Si stimano inoltre oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia e strutturale pari a circa 3.000 euro oltre oneri di legge.

Poiché la sanatoria è necessaria per l'ottenimento della conformità dell'intero fabbricato costituito da n° 3 unità immobiliari, si valuta l'onere a carico del presente Bene n.1 Lotto n. 1 pari ad 1/3 del totale (circa 9.000 euro), per un importo complessivo pari a 3.000,00 euro.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste condominio e, quindi, oneri condominiali.

Relativamente alle spese di manutenzione delle aree a comune non sussistono al momento particolari accordi, in quanto l'intero fabbricato appartiene alla medesima proprietà.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nel fascicolo è depositata la certificazione notarile redatta dal Notaio Luini in data 16 luglio 2018, da cui risulta che il bene è pervenuto alla parte eseguita per successione e che non è stata trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Successivamente però, a cura di parte creditrice, è stata consegnata copia della trascrizione tacita di eredità, relativa alla sola quota intestata a parte debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

Dal certificato anagrafico e di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile libero (Allegato n.2).

## CONFINI

L'unità abitativa è inserita all'interno di resede pertinenziale a comune tra le tre unità della stessa proprietà. Il resede confina con Via Piero Calamandrei, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,00 m	P1
Balcone scoperto	13,15 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	P1
Cantina	12,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	1,82 m	P1-retro
Soffitta	53,20 mq	56,50 mq	0,33	18,65 mq	1,95 m	P2
Cortile	56,60 mq	57,00 mq	0,10	5,70 mq	0,00 m	P1-retro
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Ai fini commerciali, relativamente al piano adibito a soffitta è stata valutata la sola superficie con altezza maggior/uguale a 1,50 m ed avente un'altezza media di 1,95 m; ai fini urbanistici invece la superficie della soffitta avente altezza maggiore/uguale a 1,80 m è pari a 36,80 mq netti e 39,20 mq lordi con altezza media 2,10 m.

La corte terga è stata valutata in quanto di utilizzo esclusivo; mentre non sono stati considerati i

portici poiché abusivi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 288,70 Piano 1
Dal 18/06/2002 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 25/09/2013 al 07/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 07/05/2015 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 1-2 Graffato 7
Dal 09/01/2017 al 15/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 1-2 Graffato 7

Dati derivati da ampliamento del 07/05/2015 prot. n. PT0023501 in atti dal 07/05/2015 (n.5765.1/2015) e precedente variazione del 28/12/1991 prot. n. 79095 in atti dal 18/06/2002 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.74298C.1/199).

In data 09/01/2017 il bene proveniente dal Comune di San Marcello Pistoiese viene trasferito al Comune di San Marcello Piteglio sezione A, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017(Allegato n.4).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	228	6		A3	5	7,5	148 mq	464,81 €	1	7

### **Corrispondenza catastale**

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

Si precisa però che, come evidenziato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia", i portici non autorizzati presenti sul retro dovranno essere rimossi e di conseguenza presentata una nuova planimetria catastale aggiornata, per la cui redazione si ipotizza un importo di euro 500,00 compreso oneri di legge.

Originariamente l'immobile sopra descritto era sito in Comune di San Marcello Pistoiese (PT) ed, a seguito di variazione territoriale del 1° gennaio 2017, Legge Regionale 10 giugno 2016 n.35, è passato al Comune di San Marcello Piteglio (PT) - sezione A. (Allegato n.4)

### **PRECISAZIONI**

Non ci sono precisazioni da fare.

### **PATTI**

Dall'atto di provenienza non risultano patti.

### **STATO CONSERVATIVO**

Trattasi di un immobile non abitato, ereditato in quota da parte debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti" (allegato n.9). In generale tutte le finiture sono da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature sia come infissi esterni. La copertura è stata invece oggetto di completo rifacimento nel 2011. Il tutto come dettagliato nella documentazione fotografica di riferimento (Allegato n.6).

## PARTI COMUNI

---

Dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (allegato n.4) si ricava che l'area circostante il fabbricato, nel dettaglio l'area individuata con il subalterno 8, è a comune tra le due unità abitative e l'autorimessa costituenti l'intero bene.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censo, livelli, usi civici.

Dal sopralluogo sul posto si ricava l'esistenza di una servitù a favore dell'unità del piano primo e contro il piano terra, per la presenza della caldaia di servizio dello stesso piano primo nel ripostiglio di pertinenza dell'unità abitativa del piano terra; questo comporta la necessità di rimuovere la caldaia suddetta e collocarla in altra posizione di pertinenza dell'unità corrispondente.

Non essendo al momento attivi, non è possibile conoscere se i pannelli solari presenti sulla copertura sono a servizio di una sola unità o dell'intero fabbricato; in quest'ultimo caso, la presenza nel sottotetto del boiler, determina al contrario una servitù a favore del piano terra e contro il piano primo, che per la collocazione nel sottotetto si ritiene possa anche essere mantenuta. Inoltre sussiste una servitù sulla corte esclusiva del piano primo, rappresentata con il sub. 6 part. 228 foglio 40, per la presenza della cisterna di raccolta del gasolio a servizio dell'intero fabbricato, posizionata nel dettaglio in prossimità delle scale di accesso alla soffitta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità residenziale è posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare su due livelli, indipendente e libero su quattro lati. È realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterizio armato, cordoli e piccoli architravi in cemento armato; la copertura è a falde con manto in embrici "marsigliesi" di laterizio opportunamente impermeabilizzato e lattoneria in rame.

I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica, probabilmente originarie dell'epoca di costruzione o in parquet; le finiture della cucina e del servizio igienico sono sempre in ceramica. I soffitti di alcune stanze sono decorati con elementi decorativi in rilievo in gesso. Nella sala è un camino rivestito con pietra a facciavista.

L'unità è fornita di impianti funzionanti; il riscaldamento avviene con caldaia alimentata a gasolio, conservata in una cisterna ubicata sul retro del piano primo, in prossimità delle scale di collegamento con il sottotetto. La caldaia è attualmente posizionata nel ripostiglio posteriore del piano terra, accessibile esternamente ma di pertinenza dell'unità del piano terra, per cui in caso di vendita separata delle due unità, tale caldaia dovrà essere rimossa e ricollocata in altra posizione. Internamente all'abitazione sono presenti radiatori in ghisa.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale; secondo quanto riferito in fase di sopralluogo può darsi che tale fornitura sia integrata con una vasca di raccolta di acqua proveniente da una vena sotterranea privata, ubicata nel bosco retrostante, non verificato per la presenza di alta vegetazione.

Sulla copertura sono installati pannelli solari, dotati di serbatoio idrico posto nel sottotetto. Tale ambiente si trova allo stato grezzo attualmente, pertanto sono ben visibili del strutture del fabbricato. L'impianto elettrico è alimentato dalla rete elettrica e presenta impianti sotto-traccia.

Esternamente ed internamente il bene è completamente intonacato e tinteggiato di tonalità chiare. All'esterno alcune porzioni sono decorate con pietra a vista. Le finestre sono in legno con vetrocamera e dotate di portelloni esterni in legno.

Il verde pertinenziale, in parte a verde ed in parte pavimentato, è circondato da un muretto con soprastante ringhiera in ferro battuto. All'interno vi si possono trovare diverse specie arboree, tra cui

alcune Araucarie (Allegato n.6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



In seguito a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia non risultano contratti di affitto per l'immobile oggetto di stima ed ai nominativi dei titolari (allegato n.7)



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2013 al 16/04/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	07/08/2014	5367	3956

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.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e agli altri comproprietari il bene è pervenuto in forza di successione legittima del 25/09/2013 in seguito alla morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Loiano (BO) il 24/11/1923, proprietario ultratrentennale, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia Vol. n.9990 n.822 del 23/06/2014, trascritta a Pistoia il 7/8/2014 ai nn.5367/3956.

Risulta depositata accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia in data 27 maggio 2020 Reg. generale n.3564 Reg. particolare n.2361; si evidenzia che l'accettazione è relativa al solo debitore \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* con C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n.3).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2017

Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527

Quota: 1/4

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

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

Note: Ipoteca derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 3 maggio 2011 n.1099 Rep..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

Quota: 1/4

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

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

Note: Tra le note risulta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese (allegato n.5).

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato l'onere di cancellazione a carico della procedura. Gli importi, da calcolare in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano i seguenti.

- Ipoteca giudiziale trascritta a Pistoia il 14/11/2017 Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527: € 294,00.

- Verbale pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 12/06/2018 Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434: € 294,00.

Si allega copia delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Pistoia (allegato n.5).

Relativamente al verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 12/06/2018 al Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra le note è riportato che "il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese".

In caso di vendita dell'intero bene, SI EVIDENZIA che sulla quota di 1/6 degli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello P.se foglio 40 Part. 228 subb. 3 (successivi 6-7), 4 e 5 - intestata ad altro comproprietario - grava un'ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da Ruolo, iscritta a Pistoia il 13/04/2016 al Reg. gen. 2742 - Reg. part. 462 per un importo di €

242.881,46 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n.5).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U..

Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi.

Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati (allegato n.8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In seguito a ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio del Comune di San Marcello Piteglio, il bene risulta realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967 per costruzione di villetta turistico-residenziale rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativa abitabilità del 1° ottobre 1968; titolo con cui è stato realizzato il fabbricato originario costituito negli elaborati grafici allegati da un'unica unità abitativa al piano primo e da accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, parzialmente interrato per la parte tergale, da cui avviene anche l'accesso all'abitazione.
  - 2) Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974 per costruzione di un locale da adibirsi a lavatoio/rimessa in adiacenza al piano terra.
  - 3) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 9 marzo 1981 per esecuzione di opere di consolidamento e restauro del fabbricato.
  - 4) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 18 agosto 1981 per messa in opera di sportelloni in legno in sostituzione delle tapparelle esistenti e realizzazione di scala esterna di servizio per l'accesso al piano soffitta.
  - 5) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16 settembre 1981 per tinteggiatura della facciata.
  - 6) Pratica n.29/83: autorizzazione alla costruzione di una tettoia in legno a protezione della porta di ingresso al fabbricato rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 6 maggio 1983 (tettoia piano primo).
  - 7) Concessione Edilizia in sanatoria n.000577 prot. n.03073 per realizzazione di opere abusive, nel dettaglio costruzione di un bagno e di una cantina/ripostiglio al piano terra (primo) e di centrale termica al piano seminterrato e rilascio di abitabilità/agibilità in data 01/02/2006 relativa all'unità identificata al foglio 40 mappale 228 sub.3.
  - 8) Comunicazione di inizio lavori art. 6 c.2 D.P.R. 380/2001(CIL) n.100/2011 prot. n.6682 del 31 maggio 2011 per rifacimento di copertura.
  - 9) Infine, la proprietà ha fornito copia di certificato di idoneità statica, rilasciato in data 9 novembre 2015, da cui risulta che le "due unità immobiliari si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti".
- Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di cui all'allegato n.9.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestato di prestazione energetico rilasciato nel 2015, da cui risulta che l'unità immobiliare ubicata al piano primo è in classe energetica "C" (allegato n.12). Nell'attestato si fa riferimento al precedente subalterno 3.

Come specificato in merito al Bene n.1 Lotto n.1, a seguito dell'analisi dei precedenti edilizi presso l'Archivio del Comune di San Marcello Piteglio, sono state rilevate alcune incongruenze nella successione delle pratiche edilizie originarie ossia non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi asseverato in alcune pratiche ed i progetti allegati ai precedenti titoli (allegato n.9). Nel dettaglio il progetto originario, di cui al precedente punto 1) Autorizzazioni edilizie, è relativo alla costruzione di un'unica unità abitativa ubicata al piano primo dotata di accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, interrato nella porzione tergo. La superficie autorizzata è circa 124 mq costituita da 8 vani, per una volumetria complessiva di circa 600 mc, così come risulta da una dichiarazione ivi depositata del 12/2/1969. Il piano terra di progetto, occupando la sola porzione frontale del fabbricato, presenta una superficie inferiore rispetto allo stato attuale; dalle planimetrie catastali depositate in data 23 ottobre 1968 si ricava però l'effettiva consistenza dell'immobile, la suddivisione in tre unità immobiliari e la data di esecuzione, ossia in corso d'opera, in difformità rispetto al progetto originario.

Pertanto è necessario presentare un Permesso a Costruire in sanatoria per ampliamento eseguito nel 1968, integrato da certificato di idoneità statica e con pagamento degli oneri pari a euro 5.100,00 circa (importo da rivalutare alla data di effettiva presentazione della sanatoria). Si stimano inoltre oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia e strutturale pari a circa 3.000 euro oltre oneri di legge.

Poiché la sanatoria è necessaria per l'ottenimento della conformità dell'intero fabbricato costituito da n° 3 unità immobiliari, si valuta l'onere a carico del presente Bene n.2 Lotto n. 2 pari ad 1/3 del totale (9.000,00 euro), per un importo complessivo pari a 3.000,00 euro.

Inoltre, nella porzione di resede tergo si trovano due tettoie/portici non autorizzati, realizzati sul retro, in prossimità di un vano accessorio, in epoca non definibile in base ai dati disponibili.

Questi ambienti, rappresentati per la prima volta nella planimetria catastale in atti del 2015, non risultano dai titoli edilizi conservati in archivio, pertanto sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio. E' stata eseguita anche una ricerca attraverso le fotografie aeree per determinare una possibile datazione, ma la risoluzione delle immagini disponibili non consente tale verifica. Trattandosi di un intervento strutturale e tra l'altro non definibile come epoca di costruzione, ossia se ante 2003 - anno in cui il Comune di pertinenza è stato dichiarato sismico con conseguente necessità di autorizzazione sismica in sanatoria in luogo del certificato di idoneità sismica - si valuta come economicamente più vantaggioso procedere con la demolizione degli stessi. Si stimano quindi i seguenti oneri necessari per l'ottenimento della conformità edilizia dell'unità residenziale oggetto di stima:

- demolizione dei due portici e smaltimento dei materiali di risulta: a corpo euro 3.500,00.
  - redazione di nuova planimetria catastale aggiornata a seguito della demolizione: euro 500,00 compreso oneri di legge;
  - 1/3 dell'importo per ottenimento Permesso a Costruire in sanatoria: euro 3.000,00.
- Il tutto per un importo complessivo stimato di circa euro 7.000,00 (euro settemila/00).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste condominio e, quindi, oneri condominiali.

Relativamente alle spese di manutenzione delle aree a comune non sussistono al momento particolari accordi, in quanto l'intero fabbricato appartiene attualmente alla stessa proprietà.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nel fascicolo è depositata la certificazione notarile redatta dal Notaio Luini in data 16 luglio 2018, da cui risulta che il bene è pervenuto alla parte eseguita per successione e che non è stata trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Successivamente però, a cura di parte creditrice, è stata consegnata copia della trascrizione tacita di eredità, relativa alla sola quota intestata a parte debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

Dal certificato anagrafico e di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile libero (Allegato n.2).



## CONFINI

L'autorimessa è posta in adiacenza all'appartamento del piano terra e circondata per tre lati dal resede pertinenziale a comune con le due unità abitative della stessa proprietà. Il resede confina con Via Piero Calamandrei, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,05 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 85,68 Piano T
Dal 13/08/2002 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 72,67 Piano T
Dal 25/09/2013 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 72,67 Piano T
Dal 09/01/2017 al 15/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 228, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 72,67

		Piano T
--	--	---------

Dati derivati dalla variazione del 28/12/1991 prot. n. 79095 in atti dal 18/06/2002 unità afferenti edificate su aree di corte (n.74297C.1/1991), successiva variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 prot.n.79096.

In data 09/01/2017 il bene proveniente dal Comune di San Marcello Pistoiese viene trasferito al Comune di San Marcello Piteglio sezione A, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017(Allegato n.4).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	228	5		C6	3	21	27 mq	72,67 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che originariamente l'immobile sopra descritto era sito in Comune di San Marcello Pistoiese (PT) e che, a seguito di variazione territoriale del 1° gennaio 2017, Legge Regionale 10 giugno 2016 n.35, sono passati al Comune di San Marcello Piteglio (PT)- sezione A. (Allegato n.4)

## PRECISAZIONI

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, ossia il vano a destinazione autorimessa, è opportuno analizzare nel dettaglio l'iter burocratico di realizzazione dello stesso, da cui ne deriva la propria destinazione d'uso in funzione dell'unità abitativa originaria. Il Permesso del '67 prevede un vano rimessa al piano seminterrato relativo all'unica unità abitativa di progetto; la difforme realizzazione del fabbricato nel complesso è documentata dalle planimetrie catastali del '68, in cui sono già presenti due unità residenziali ed un'unità ad uso rimessa, unità che poi viene spostata esternamente ed ampliata tramite opportuno permesso nel '74, con previsione di duplice vano e duplice accesso. Successivamente l'unità viene condonata per lo stato di fatto in cui ad oggi si trova. Da quanto elencato, si deduce la funzione di pertinenzialità del vano stesso, con doppio accesso, per le due unità abitative; si evidenzia però che le dimensioni non sono tali da consentire due posti auto a norma (circa 2,5 x 5 mq stallo). Ai fini della vendita, si potrebbe comunque ipotizzare la suddivisione catastale in due unità da attribuire, rispettivamente, al piano terra la porzione in adiacenza al ripostiglio e la residua porzione all'appartamento del piano primo.

## PATTI

---

Dall'atto di provenienza non risultano patti.



## STATO CONSERVATIVO

---

Trattasi di un immobile non abitato, ereditato in quota da parte debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, in generale presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali, perlopiù nel fabbricato principale. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti" (allegato n.9).

L'unità adibita ad autorimessa presenta un migliore stato conservativo rispetto alla porzione abitativa, sebbene in generale tutte le finiture siano da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature che come infissi esterni (allegato n.6).

## PARTI COMUNI

---

Dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (allegato n.4) si ricava che l'area circostante il fabbricato, nel dettaglio l'area individuata con il subalterno 8, è a comune tra le due unità abitative e l'autorimessa costituenti l'intero bene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censo, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'autorimessa è costituita da un unico ampio vano, avente duplice portellone, quindi, due accessi distinti. Le dimensioni sono ridotte però rispetto ai valori standard per posti auto (5m x 2,5m). Entrando a sinistra, è ubicato un piccolo ripostiglio interposto tra il garage ed il fabbricato più ampio. La copertura è piana con gronda in c.a. ed attualmente è completamente coperta da vegetazione. La pavimentazione dell'autorimessa è in cemento a vista, mentre quella del ripostiglio in piastrelle di ceramica. Le pareti laterali intonacate e tinteggiate con tonalità chiara, sebbene le condizioni dell'intonaco siano piuttosto fatiscenti e quindi da ristrutturare.

Il resede pertinenziale, in parte a verde ed in parte pavimentato, è circondato da un muretto con soprastante ringhiera in ferro battuto. All'interno vi si possono trovare diverse specie arboree, tra cui alcune Araucarie (Allegato n.6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

In seguito a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia non risultano contratti di affitto per l'immobile oggetto di stima ed ai nominativi dei titolari (allegato n.7)



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2013 al 16/04/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	07/08/2014	5367	3956

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.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e agli altri comproprietari il bene è pervenuto in forza di successione legittima del 25/09/2013 in seguito alla morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Loiano (BO) il 24/11/1923, proprietario ultratrentennale, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia Vol. n.9990 n.822 del 23/06/2014, trascritta a Pistoia il 7/8/2014 ai nn.5367/3956.

Risulta depositata accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia in data 27 maggio 2020 Reg. generale n.3564 Reg. particolare n.2361; si evidenzia che l'accettazione è relativa al solo debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n.3).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2017

Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527

Quota: 1/4

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

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

Note: Ipoteca derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 3 maggio 2011 n.1099 Rep..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

Quota: 1/4

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

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

Note: Tra le note risulta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese (allegato n.5).



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato l'onere di cancellazione a carico della procedura. Gli importi, da calcolare in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano i seguenti.

- Ipoteca giudiziale trascritta a Pistoia il 14/11/2017 Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527: € 294,00.

- Verbale pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 12/06/2018 Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434: € 294,00.

Si allega copia delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Pistoia (allegato n.5).

Relativamente al verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 12/06/2018 al Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra le note è riportato che "il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese".

In caso di vendita dell'intero bene, SI EVIDENZIA che sulla quota di 1/6 degli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello P.se foglio 40 Part. 228 subb. 3, 4 e 5 - intestata ad altro comproprietario - grava un'ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da Ruolo, iscritta a Pistoia il 13/04/2016 al Reg. gen. 2742 - Reg. part. 462 per un importo di € 242.881,46 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n.5).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U..

Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004 art.

142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi.  
Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati (allegato n.8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito a ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio del Comune di San Marcello Piteglio, il fabbricato più ampio di cui l'unità fa parte risulta realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967 per costruzione di villetta tu rustico-residenziale rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativa abitabilità del 1° ottobre 1968; titolo con cui è stato realizzato il fabbricato originario costituito negli elaborati grafici allegati da un'unica unità abitativa al piano primo e da accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, parzialmente interrato per la parte tergale, da cui avviene anche l'accesso all'abitazione.
- 2) Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974 per costruzione di un locale da adibirsi a lavatoio/rimessa in adiacenza al piano terra.
- 3) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 9 marzo 1981 per esecuzione di opere di consolidamento e restauro del fabbricato.
- 4) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 18 agosto 1981 per messa in opera di sportelloni in legno in sostituzione delle tapparelle esistenti e realizzazione di scala esterna di servizio per l'accesso al piano soffitta (fabbricato più ampio).
- 5) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16 settembre 1981 per tinteggiatura della facciata.
- 6) Concessione Edilizia in sanatoria n.000576 prot. n.03072 e relativa abitabilità/agibilità del 10/08/2005 per costruzione di rimessa abusiva identificato al Foglio 40 mappale 228 sub. B.

Infine, la proprietà ha fornito copia di certificato di idoneità statica, rilasciato in data 9 novembre 2015, da cui risulta che le "due unità immobiliari si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti".  
Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di cui all'allegato n.9.

Relativamente al vano autorimessa, l'ultimo titolo abilitativo è la Concessione Edilizia in sanatoria n.000576 prot. n.03072, che fa riferimento al precedente Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974. Quest'ultima pratica, come già detto per gli altri lotti, si basa però su uno stato attuale dichiarato ma non autorizzato, in quanto difforme dal progetto originario. Anche in questo caso le planimetrie catastali depositate in data 23 ottobre 1968 e nel dettaglio la planimetria relativa al sub.2 (rimessa), di cui alla scheda n.0427208 mod. 97 n.355/1968, attestano lo stato dei luoghi in pari data. Pertanto si può dedurre la realizzazione del fabbricato più ampio, di cui l'unità fa parte, in difformità dal titolo originario (Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967) e la necessità di presentare un Permesso a Costruire in sanatoria per ampliamento eseguito nel 1968, integrato da certificato di idoneità statica e con pagamento degli oneri pari a euro 5.100,00 circa (importo da rivalutare alla data di effettiva presentazione della sanatoria). Si stimano inoltre oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia e strutturale pari a circa 3.000 euro oltre oneri di legge.  
Poiché la sanatoria è necessaria per l'ottenimento della conformità dell'intero fabbricato costituito da n° 3 unità immobiliari, si valuta l'onere a carico del presente Bene n.3 Lotto n.3 pari ad 1/3 del totale

(9.000,00 euro), per un importo complessivo pari a 3.000,00 euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sussiste condominio e, quindi, oneri condominiali.

Relativamente alle spese di manutenzione delle aree a comune non sussistono al momento particolari accordi, in quanto l'intero fabbricato appartiene alla medesima proprietà.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T

Unità a destinazione residenziale ubicata al piano terra di villetta bifamiliare libera su quattro lati, di cui la seconda unità abitativa posta al piano primo è descritta come Lotto n.2 Bene n.2. Il bene, accessibile dalla corte frontale, è costituito da ingresso, salotto, pranzo con cucina, due camere, servizio igienico e piccolo ripostiglio. Sul retro, in adiacenza, con accesso solo dall'esterno è un ulteriore ripostiglio in cui sono posizionate le caldaie di pertinenza delle due unità; di fianco a nord-est è un locale ad uso autorimessa, descritta come altra unità immobiliare al Lotto n.3 Bene n.3. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune pertinenziale; la porzione tergoale è parzialmente interrata. Il fabbricato è situato nei pressi di un'area boschiva, a circa due chilometri dal centro del paese di San Marcello Piteglio. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico ed è dislocato lungo la viabilità di passaggio verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/24)

Valore di stima del bene: € 27.225,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza

dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate (es. prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 2° semestre 2019.

Valori OMI Comune di San Marcello Piteglio

Fascia/zona: B1 - Centrale/SAN MARCELLO PISTOIESE, GAVINANA, MARESCA

Destinazione residenziale - stato normale di conservazione

Tipologia Valore Mercato (€/mq)

Abitazioni civili: Minimo 1250 Max 1450

Abit. di tipo economico: Minimo 1150 Max 1350

Ville e Villini: Minimo 1300 Max 1500

Box: Minimo 650 Max 800

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Comune di San Marcello Piteglio, a circa 2 Km dal centro del paese di San Marcello Pistoiese, dove si possono trovare tutti i principali servizi, quali scuole, poste, banche, piccoli supermercati, bar. Trattasi di un tipico e caratteristico contesto di montagna, con poche e rare case sparse; la zona è prettamente residenziale, con tipologie edilizie prevalenti costituite da case in linea, villette mono e bifamiliari o casali. Da un'analisi delle case in vendita presso Agenzie immobiliari, nella zona risultano diverse case in vendita ed a prezzi medio-bassi, soprattutto se non di recente realizzazione, come riportato nelle schede di cui all'allegato n.11. Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima. Pertanto, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura e lo stato di manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, tenuto conto del contesto in cui è ubicato, rilevati tutti i precedenti aspetti si valuta il più probabile valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, stabilendo così il valore unitario finale a metro quadrato per superficie lorda pari a 900,00 €/mq.

Il valore finale di compravendita per il bene oggetto di stima è valutato in € 108.900,00 e relativamente alla sola quota pignorata, ossia 1/4 dell'intero, in € 27.225,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T	121,00 mq	900,00 €/mq	€ 108.900,00	25,00%	€ 27.225,00
				Valore di stima:	€ 27.225,00

Valore di stima: € 27.225,00

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 24.225,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2

Unità a destinazione residenziale ubicata al piano primo di casa bifamiliare libera su quattro lati, di cui altra unità posta al piano terra è descritta come Lotto n.1 Bene n.1. Il bene, accessibile da scala esterna laterale di collegamento tra la corte tergaie ed il balcone su cui si apre l'ingresso principale, è costituito da ingresso, soggiorno, pranzo con cucinotto, due camere, servizio igienico e piccolo wc; sempre da scala esterna nel retro si raggiunge il piano sottotetto, suddiviso in tre vani adibiti a soffitta. Dal soggiorno si accede al ulteriore balcone esposto ad est. Sul retro, nella corte tergaie vi è un porticato su cui si apre l'ingresso di una cantina/centrale termica. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune con l'altra unità abitativa posta al piano terra e descritta come Lotto n.1 Bene n.1 e con l'autorimessa descritta come Lotto n.3 Bene n.3. La villetta è circondata da area boschiva di montagna, nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, posto a circa due Kilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e dislocato lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/24)

Valore di stima del bene: € 33.941,25

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate (es. prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 2° semestre 2019.

Valori OMI Comune di San Marcello Piteglio

Fascia/zona: B1 - Centrale/SAN MARCELLO PISTOIESE, GAVINANA, MARESCA

Destinazione residenziale - stato normale di conservazione

Tipologia      Valore Mercato (€/mq)

Abitazioni civili:      Minimo 1250      Max 1450

Abit. di tipo economico:      Minimo 1150      Max 1350

Ville e Villini:      Minimo 1300      Max 1500

Box:      Minimo 650      Max 800

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Comune di San Marcello Piteglio, a circa 2 Km dal centro del paese di San Marcello Pistoiese, dove si possono trovare tutti i principali servizi, quali scuole, poste, banche, piccoli supermercati, bar. Trattasi di un tipico e caratteristico contesto di montagna, con poche e rare case sparse; la zona è prettamente residenziale, con tipologie edilizie prevalenti costituite da case in linea, villette mono e bifamiliari o casali. Da un'analisi delle case in vendita presso Agenzie immobiliari, nella zona risultano diverse case in

vendita ed a prezzi medio-bassi, soprattutto se non di recente realizzazione, come riportato nelle schede di cui all'allegato n.11. Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima. Pertanto, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura e lo stato di manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, tenuto conto del contesto in cui è ubicato, rilevati tutti i precedenti aspetti si valuta il più probabile valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, stabilendo così il valore unitario finale a metro quadrato per superficie lorda pari a 900,00 €/mq.

Il valore finale di compravendita per il bene oggetto di pignoramento è stimato in € 135.765,00 e relativamente alla sola quota pignorata, ossia 1/4 dell'intero, in € 33.941,25

Al prezzo così ottenuto sono sottratte le spese per l'ottenimento della conformità urbanistica e catastale; per maggiori dettagli si vedano i paragrafi relativi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2	150,85 mq	900,00 €/mq	€ 135.765,00	25,00%	€ 33.941,25
				Valore di stima:	€ 33.941,25

Valore di stima: € 33.941,25

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 26.941,25**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T  
Unità a destinazione autorimessa di servizio a villetta indipendente e posta a nord-est in adiacenza all'unità del piano terra, con accesso dal resede condominiale, direttamente collegato alla viabilità pubblica. La villetta è composta da due unità abitative, descritte al Lotto n.1 Bene n.1 e Lotto n.2 Bene n.2; il tutto è circondato da resede a comune. L'autorimessa è costituita da un unico ampio vano con due portoni di accesso, già predisposta per un eventuale

suddivisione ed utilizzo da parte delle due diverse proprietà, sebbene di dimensioni insufficienti per ricavarne due posti auto a norma. Tale vano è separato dal fabbricato principale da un piccolo ripostiglio accessibile solo internamente dal garage. Il complesso è inserito in un contesto caratteristico di montagna circondato da un'area boschiva ed ubicato nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, distante circa due Kilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e si trova lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/24)

Valore di stima del bene: € 3.217,50

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate (es. prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 2° semestre 2019.

Valori OMI Comune di San Marcello Piteglio

Fascia/zona: B1 - Centrale/SAN MARCELLO PISTOIESE, GAVINANA, MARESCA

Destinazione residenziale - stato normale di conservazione

Tipologia            Valore Mercato (€/mq)

Abitazioni civili:	Minimo	1250	Max	1450
Abit. di tipo economico:	Minimo	1150	Max	1350
Ville e Villini:	Minimo	1300	Max	1500
Box:	Minimo	650	Max	800

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Comune di San Marcello Piteglio, a circa 2 Km dal centro del paese di San Marcello Pistoiese, dove si possono trovare tutti i principali servizi, quali scuole, poste, banche, piccoli supermercati, bar. Trattasi di un tipico e caratteristico contesto di montagna, con poche e rare case sparse; la zona è prettamente residenziale, con tipologie edilizie prevalenti costituite da case in linea, villette mono e bifamiliari o casali. Da un'analisi delle case in vendita presso Agenzie immobiliari, nella zona risultano diverse case in vendita ed a prezzi medio-bassi, soprattutto se non di recente realizzazione, come riportato nelle schede di cui all'allegato n.11. Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima. Pertanto, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura e lo stato di manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, tenuto conto del contesto in cui è ubicato, rilevati tutti i precedenti aspetti si valuta il più probabile valore di mercato pari a 550,00 €/mq. Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, stabilendo così il valore unitario finale a metro quadrato per superficie lorda pari a 495,00 €/mq.

Il valore finale di compravendita per il bene oggetto di pignoramento è stimato complessivamente in € 12.870,00 e relativamente alla quota in vendita (1/4 dell'intero) in € 3.217,50.

Al prezzo così ottenuto devono essere sottratte le spese per l'ottenimento della conformità urbanistica; per maggiori dettagli si vedano i paragrafi relativi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Nel caso in cui si ipotizzi l'attribuzione di una parte per ogni unità abitativa, come indicato al

punto "Precisazioni", dovrà essere effettuata una suddivisione catastale in due unità, con un onere tecnico per la presentazione di nuova planimetria catastale pari a circa 500,00 euro compreso oneri di legge.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T	26,00 mq	495,00 €/mq	€ 12.870,00	25,00%	€ 3.217,50
Valore di stima:					€ 3.217,50



Valore di stima: € 3.217,50

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 217,50**



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve e particolarità da segnalare a parte quanto evidenziato per la conformità urbanistica nell'apposito paragrafo ed in particolare circa la pertinenzialità dell'autorimessa e la vendita, quindi, come pertinenza dell'abitazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pistoia, li 30/09/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Landini Alessia

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia raccomandate iniziali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota affitti Ufficio del Registro
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratti Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Precedenti edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fotografia aerea
- ✓ N° 11 Altri allegati - Scheda immobili simili in vendita
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T  
Unità a destinazione residenziale ubicata al piano terra di villetta bifamiliare libera su quattro lati, di cui la seconda unità abitativa posta al piano primo è descritta come Lotto n.2 Bene n.2. Il bene, accessibile dalla corte frontale, è costituito da ingresso, salotto, pranzo con cucina, due camere, servizio igienico e piccolo ripostiglio. Sul retro, in adiacenza, con accesso solo dall'esterno è un ulteriore ripostiglio in cui sono posizionate le caldaie di pertinenza delle due unità; di fianco a nord-est è un locale ad uso autorimessa, descritta come altra unità immobiliare al Lotto n.3 Bene n.3. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune pertinenziale; la porzione tergoale è parzialmente interrata. Il fabbricato è situato nei pressi di un'area boschiva, a circa due chilometri dal centro del paese di San Marcello Piteglio. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico ed è dislocato lungo la viabilità di passaggio verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/24) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U.. Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati (allegato n.8).

**Prezzo base d'asta: € 24.225,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2  
Unità a destinazione residenziale ubicata al piano primo di casa bifamiliare libera su quattro lati, di cui altra unità posta al piano terra è descritta come Lotto n.1 Bene n.1. Il bene, accessibile da scala esterna laterale di collegamento tra la corte tergoale ed il balcone su cui si apre l'ingresso principale, è costituito da ingresso, soggiorno, pranzo con cucinotto, due camere, servizio igienico e piccolo wc; sempre da scala esterna nel retro si raggiunge il piano sottotetto, suddiviso in tre vani adibiti a soffitta. Dal soggiorno si accede al ulteriore balcone esposto ad est. Sul retro, nella corte tergoale vi è un porticato su cui si apre l'ingresso di una cantina/centrale termica. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune con l'altra unità abitativa posta al piano terra e descritta come Lotto n.1 Bene n.1 e con l'autorimessa descritta come Lotto n.3 Bene n.3. La villetta è circondata da area boschiva di montagna, nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, posto a circa due chilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e dislocato lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/24) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al

R.U.. Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati (allegato n.8).

**Prezzo base d'asta: € 26.941,25**

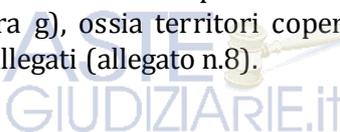


### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T  
Unità a destinazione autorimessa di servizio a villetta indipendente e posta a nord-est in adiacenza all'unità del piano terra, con accesso dal resede condominiale, direttamente collegato alla viabilità pubblica. La villetta è composta da due unità abitative, descritte al Lotto n.1 Bene n.1 e Lotto n.2 Bene n.2; il tutto è circondato da resede a comune. L'autorimessa è costituita da un unico ampio vano con due portoni di accesso, già predisposta per un eventuale suddivisione ed utilizzo da parte delle due diverse proprietà, sebbene di dimensioni insufficienti per ricavarne due posti auto a norma. Tale vano è separato dal fabbricato principale da un piccolo ripostiglio accessibile solo internamente dal garage. Il complesso è inserito in un contesto caratteristico di montagna circondato da un'area boschiva ed ubicato nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, distante circa due Kilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e si trova lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/24)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U.. Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati (allegato n.8).

**Prezzo base d'asta: € 217,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.225,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.89, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un immobile non abitato, ereditato in quota da parte debitrice **** Omissis ****. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti". In generale tutte le finiture sono da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature sia come infissi esterni. La copertura è stata invece oggetto di completo rifacimento nel 2011. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica di riferimento (Allegato n.6).		
<b>Descrizione:</b>	Unità a destinazione residenziale ubicata al piano terra di villetta bifamiliare libera su quattro lati, di cui la seconda unità abitativa posta al piano primo è descritta come Lotto n.2 Bene n.2. Il bene, accessibile dalla corte frontale, è costituito da ingresso, salotto, pranzo con cucina, due camere, servizio igienico e piccolo ripostiglio. Sul retro, in adiacenza, con accesso solo dall'esterno è un ulteriore ripostiglio in cui sono posizionate le caldaie di pertinenza delle due unità; di fianco a nord-est è un locale ad uso autorimessa, descritta come altra unità immobiliare al Lotto n.3 Bene n.3. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune pertinenziale; la porzione terga è parzialmente interrata. Il fabbricato è situato nei pressi di un'area boschiva, a circa due chilometri dal centro del paese di San Marcello Piteglio. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico ed è dislocato lungo la viabilità di passaggio verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.941,25**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, nc.81, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 7	<b>Superficie</b>	150,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un immobile non abitato, ereditato in quota da parte debitrice **** Omissis ****. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti		

	verticali che nelle strutture orizzontali. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti" (allegato n.9). In generale tutte le finiture sono da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature sia come infissi esterni. La copertura è stata invece oggetto di completo rifacimento nel 2011. Il tutto come dettagliato nella documentazione fotografica di riferimento (Allegato n.6).
<b>Descrizione:</b>	Unità a destinazione residenziale ubicata al piano primo di casa bifamiliare libera su quattro lati, di cui altra unità posta al piano terra è descritta come Lotto n.1 Bene n.1. Il bene, accessibile da scala esterna laterale di collegamento tra la corte tergale ed il balcone su cui si apre l'ingresso principale, è costituito da ingresso, soggiorno, pranzo con cucinotto, due camere, servizio igienico e piccolo wc; sempre da scala esterna nel retro si raggiunge il piano sottotetto, suddiviso in tre vani adibiti a soffitta. Dal soggiorno si accede al ulteriore balcone esposto ad est. Sul retro, nella corte tergale vi è un porticato su cui si apre l'ingresso di una cantina/centrale termica. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune con l'altra unità abitativa posta al piano terra e descritta come Lotto n.1 Bene n.1 e con l'autorimessa descritta come Lotto n.3 Bene n.3. La villetta è circondata da area boschiva di montagna, nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, posto a circa due chilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e dislocato lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217,50

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello Piteglio (PT) - Via Piero Calamandrei, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	26,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un immobile non abitato, ereditato in quota da parte debitrice *** Omissis ***. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, in generale presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali, perlopiù nel fabbricato principale. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti" (allegato n.9). L'unità adibita ad autorimessa presenta un migliore stato conservativo rispetto alla porzione abitativa, sebbene in generale tutte le finiture siano da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature che come infissi esterni (allegato n.6).		
<b>Descrizione:</b>	Unità a destinazione autorimessa di servizio a villetta indipendente e posta a nord-est in adiacenza all'unità del piano terra, con accesso dal resede condominiale, direttamente collegato alla viabilità pubblica. La villetta è composta da due unità abitative, descritte al Lotto n.1 Bene n.1 e Lotto n.2 Bene n.2; il tutto è circondato da resede a comune. L'autorimessa è costituita da un unico ampio vano con due portoni di accesso, già predisposta per un eventuale suddivisione ed utilizzo da parte delle due diverse proprietà, sebbene di dimensioni insufficienti per ricavarne due posti auto a norma. Tale vano è separato dal fabbricato principale da un piccolo ripostiglio accessibile solo internamente dal garage. Il complesso è inserito in un contesto caratteristico di montagna circondato da un'area boschiva ed ubicato nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, distante circa due chilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e si trova lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PIERO CALAMANDREI, NC.89, PIANO T**

---

### Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2017

Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527

Quota: 1/4

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 3 maggio 2011 n.1099 Rep..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

Quota: 1/4

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Tra le note risulta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese (allegato n.5).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PIERO CALAMANDREI, NC.81, PIANO 1-2**

---

### Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2017

Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527

Quota: 1/4

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

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

Note: Ipoteca derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 3 maggio 2011 n.1099 Rep..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

Quota: 1/4

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

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

Note: Tra le note risulta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese (allegato n.5).

**Trascrizioni**



- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2017

Reg. gen. 9388 - Reg. part. 1527

Quota: 1/4

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

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

Note: Ipoteca derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 3 maggio 2011 n.1099 Rep..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4987 - Reg. part. 3434

Quota: 1/4

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

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

Note: Tra le note risulta che il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 9.119,75 oltre interessi e spese (allegato n.5).



Alla C.A. S.VI.ma Dott. Sergio Garofalo  
c/o Tribunale di Pistoia - Sezione EE.II.

Pistoia, 21/11/2022



OGGETTO: Causa civile n. R.G. 2022/1157

Integrazione alla perizia P.E. 139/2018

S.V.III.ma G.E. Dott. Sergio Garofalo,

la sottoscritta arch. Alessia Landini, in riferimento all'integrazione richiesta con PEC del 17/11/2022, comunica di seguito le quote aggiornate dei titolari catastali, come da documentazione catastale che si allega. I beni oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

[redacted] (Proprietà 2/5)  
Codice fiscale: [redacted]  
Nato a [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

[redacted] (Proprietà 2/15)  
Codice fiscale: [redacted]

[redacted] (Proprietà 2/15)  
Codice fiscale: [redacted]

[redacted] (Proprietà 1/5)  
Codice fiscale: [redacted]

[redacted] (Proprietà 2/15)  
Codice fiscale: [redacted]

La sottoscritta si rimette a S.V.III.ma per la determinazione dell'onorario spettante per la presente prestazione ed allega le spese sostenute per visure catastali pari a € 4,50.

Cordialmente

Il perito incaricato

arch. Alessia Landini

