

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2012 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90.....	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28



Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2012 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 182.239,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 85.633,00	36



All'udienza del 22/09/2025, il sottoscritto Arch. Baldi Alessandro, con studio in Via Francesco Guicciardini, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email alebaldi@hotmail.com;alessandro.baldi.pt@gmail.com, PEC alessandro.baldi3@archiworldpec.it, Tel. 0573 1943424, Fax 0573 1943424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci 135



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Abitazione posta in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I Beni 1 e 2 vengono riuniti in un unico lotto e trattati e stimati assieme, in quanto le corrispondenti unità immobiliari, abitazione e negozio, hanno un unico accesso dalla pubblica via, a comune fra le stesse.

Descrizione

Fabbricato terratetto posto in Comune di San Marcello-Piteglio (PT), in via Risorgimento 90, in località Maresca, frazione della montagna pistoiese, sita ad una quota di circa 800 metri.

Detto fabbricato è composto da un negozio (Bene 2) e da una civile abitazione (Bene 1), che vengono considerati uniti e trattati insieme in un unico lotto (Lotto 1), in quanto l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il locale commerciale. La sua configurazione deriva da una vecchia attività di tipo familiare, strettamente connessa all'abitazione dei gestori.

L'immobile si sviluppa su più piani: da quello di accesso e distribuzione sulla via pubblica, ai piani sottostrada primo e sottostrada secondo in basso e ai piani primo e sottotetto in alto, tutti collegati da scale interne. Al livello più basso, sul lato posteriore del fabbricato che si affaccia sul torrente Maresca, si trova anche un piccolo resede esclusivo.

Il negozio è composto da un unico locale, con accesso da una porta della vetrina espositiva che si affaccia sulla via pubblica, che è una strada centrale e frequentata per il passaggio e per la presenza di altre attività commerciali e di servizi.

Come già detto, dal negozio si accede all'abitazione, attraverso una porta interna che li collega.

La parte residenziale ha i locali principali disposti ai piani intermedi (terra, primo e sottostrada primo), con cucina, soggiorno, camere, due bagni e altri vani, mentre al piano secondo sottostrada si trovano una cantina ed un loggiato e al piano sottotetto una soffitta parzialmente praticabile.

Tutti gli affacci sono sul lato corto del fabbricato, mentre su quelli lunghi, dove non aderenti ad altri immobili, vi sono delle sole luci, probabilmente per problematiche legate alle distanze legali.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

negozio posto in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedi quanto descritto in Bene 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Fra i documenti del fascicolo è presente una relazione tecnica notarile datata 11 luglio 2012.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Fra i documenti del fascicolo è presente una relazione tecnica notarile datata 11 luglio 2012.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dagli atti della procedura risulta debitore **** Omissis **** che però è deceduto in data 24 gennaio 2024.

Da ricerche anagrafiche risulta che familiari del sig. **** Omissis **** erano:

- la moglie, **** Omissis **** residente in via **** Omissis ****, loc. Maresca, Comune di San Marcello-Piteglio;
- la figlia **** Omissis **** residente in via **** Omissis ****, loc. Maresca, Comune di San Marcello-Piteglio (PT);

- la figlia **** Omissis ****, che però è deceduta in data 4 ottobre 2025.

Familiari della signora **** Omissis **** erano:

- il coniuge separato, **** Omissis ****, residente in via **** Omissis ****, in Comune di San Marcello-Piteglio (PT);

- il figlio **** Omissis ****, residente in via **** Omissis ****, in Comune di San Marcello-Piteglio (PT);

- il figlio **** Omissis ****, residente in via **** Omissis **** in Comune di San Marcello-Piteglio (PT).

Alla data del 5 novembre 2025, ultime visure effettuate, non risulta dichiarata successione per la morte del sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto indicato in Bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Via Risorgimento ad est; proprietà **** Omissis **** a nord; proprietà **** Omissis **** a sud.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto indicato in Bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	195,41 mq	242,91 mq	1	242,91 mq	2,70 m	S1, T, 1
Soffitta	62,60 mq	71,50 mq	0,33	23,60 mq	2,40 m	2
Cantina	34,16 mq	71,50 mq	0,20	14,30 mq	2,70 m	S2
Loggia	21,23 mq	26,65 mq	0,4	8,79 mq	3,20 m	S2
Totale superficie convenzionale:				289,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,60 mq		

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	32,00 mq	38,76 mq	1,00	38,76 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,76 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1982 al 13/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 129, Sub. 2 Categoria A3
Dal 13/12/1983 al 24/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 129, Sub. 2 Categoria A3
Dal 24/07/2000 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 129, Sub. 2 Categoria A3

Note:

- **** Omissis **** è deceduto in data 24 gennaio 2024, come da certificazione che si produce in allegato;
- la Particella 129 Sub. 2 deriva dalla Particella 129 a seguito di Variazione per Frazionamento n. 367.1/1982 del 11 dicembre 1982, in atti dal 7 maggio 1996;
- immobile trasferito dal Comune di San Marcello Pistoiese al Comune di San Marcello-Piteglio dalla data del 1 gennaio 2017 (in atti dal 9 gennaio 2017 - Variazione Territoriale);
- per le altre variazioni (variazione quadro tariffario, inserimento dati di superficie, p.e.) vedi visure catastali storiche allegate;
- data del 29 settembre 2025 riferita all'ultima visura effettuata.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1982 al 13/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1
Dal 13/12/1983 al 24/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1
Dal 24/07/2000 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1

Note:

- **** Omissis **** è deceduto in data 24 gennaio 2024, come da certificazione che si produce in allegato;
- la Particella 129 Sub. 1 deriva dalla Particella 129 a seguito di Variazione per Frazionamento n. 367.1/1982 del 11 dicembre 1982, in atti dal 7 maggio 1996;
- immobile trasferito dal Comune di San Marcello Pistoiese al Comune di San Marcello-Piteglio dalla data del 1 gennaio 2017 (in atti dal 9 gennaio 2017 - Variazione Territoriale);
- per le altre variazioni (variazione quadro tariffario, inserimento dati di superficie, p.e.) vedi visure catastali

storiche allegate;
- data del 29 settembre 2025 riferita all'ultima visura effettuata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	65	129	2		A3	4	13,5	308 mq	697,22 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Si dovrà presentare nuova planimetria con un costo di € 70,00 per diritti catastali ed € 600,00 per spese tecniche, compreso oneri fiscali e previdenziali (totale € 670,00).

Il resede esclusivo rappresentato in planimetria catastale non corrisponde alla mappa catastale.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	65	129	1		C1	8	25	29 mq	729,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Si dovrà presentare nuova planimetria con un costo di € 70,00 per diritti catastali ed € 600,00 per spese tecniche, compreso oneri fiscali e previdenziali (totale € 670,00).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Nell'atto di provenienza non viene citato il resede esclusivo al piano secondo sottostrada.

Le planimetrie a cui si fa riferimento nello stesso atto (Variazione 11 dicembre 1982 n. 367) riportano detto resede, ma con una configurazione che eccede i limiti della particella di proprietà.

Vedi sezione "dati catastali" e documentazione catastale e atto di provenienza allegati.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto precisato in Bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

L'edificio si presenta generalmente in condizioni mediocri, con finiture datate e in parte deteriorate, a causa principalmente della mancata manutenzione protratta nel tempo. Presenza di danneggiamenti da infiltrazioni o perdite d'acqua.

Il tutto come meglio rappresentato ed individuato nella documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto descritto in Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Si tratta di un fabbricato di remota costruzione che ha subito varie ristrutturazioni e ampliamenti nel corso del tempo, con strutture in elevazione in muratura e solai e copertura in latero-cemento. La porzione ovest, di più recente edificazione, si regge su una struttura in cemento armato che definisce anche la loggia al piano secondo sottostrada.

Le finiture sono del tipo civile, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica o cotto (con moquette nel negozio), copertura a tegole ed infissi e serramenti prevalentemente in legno.

L'immobile è dotato dei principali impianti, quali elettrico, idrico e di riscaldamento, con generatore di calore

alimentato a gasolio al piano secondo sottostrada.
Vedi documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto descritto in Bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90**

Da ricerche effettuate all'Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio e all'Agenzia delle Entrate (vedi allegati), risulta che l'immobile è occupato dai familiari del **** Omissis **** (deceduto in data 24 gennaio 2024):

- la moglie, **** Omissis ****;
- la figlia **** Omissis ****;
- il marito della figlia **** Omissis ****;
- la nipote **** Omissis ****;
- la nipote **** Omissis ****

L'immobile risulta occupato dai familiari dell'esecutato. Vedi certificazioni anagrafiche e dell'Agenzia delle Entrate allegate.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto specificato in Bene 1.

Vedi quanto specificato in Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/1982 al 13/12/1983	**** Omissis ****	Caponnetto.	20/12/1982	231611	12651

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/01/1983	419	303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	10/01/1983	114	
		morte cusufruttuario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/12/1983 al 24/07/2000	**** Omissis ****		13/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		riunione di usufrutto			
Dal 24/07/2000 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

Con atto di donazione ai rogiti del notaio Caponnetto del 20 dicembre 1982, Rep. 231611, Fascicolo 12651, registrato a Pistoia il 10 gennaio 1983 al n. 114, trascritto a Pistoia il 19 gennaio 1983, ai nn. 419 di Reg. Gen. e 303 di Reg. Part., **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis ****, fra gli altri beni, la nuda proprietà

dell'immobile (Beni 1 e 2) riservando per sé stesso e la moglie **** Omissis **** l'usufrutto generale con diritto di accrescimento.

**** Omissis **** risulta deceduto in data 13 dicembre 1983 con il relativo accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge **** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta deceduta in data 24 luglio 2000 con la relativa riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

**** Omissis **** risulta deceduto in data 24 gennaio 2024.

La data del 5 novembre 2025, si riferisce all'ultima visura effettuata.

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega in copia alla presente relazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto specificato in Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile
Iscritto a Pistoia il 12/11/1998
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 1547
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Documenti successivi correlati Iscrizione n. 1513 del 08/11/2018
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 26/09/2007
Reg. gen. 10044 - Reg. part. 3031
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n. 288 del 18/02/2008 per restrizione di beni.
- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile
Iscritto a Pistoia il 21/01/2010
Reg. gen. 473 - Reg. part. 79
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2011

Reg. gen. 2817 - Reg. part. 578

Quota: 1/1

Importo: € 14.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1772 del 06/10/2021 per restrizione di beni.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2011

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 577

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1771 del 06/10/2021 per restrizione di beni.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile

Iscritto a Pistoia il 08/11/2018

Reg. gen. 9285 - Reg. part. 1513

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità di riferimento Iscrizione n. 1547 del 1998.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 09/07/2012

Reg. gen. 5132 - Reg. part. 3759

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per ogni ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per il pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00). Per ogni ipoteca giudiziale, l'imposta ipotecaria dello 0,5% sul minor valore fra l'iscrizione e prezzo di aggiudicazione, oltre imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

Oltre oneri professionali.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Oneri di cancellazione

Vedi quanto descritto in Bene 1.

Vedi quanto descritto in Bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Secondo il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Marcello, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29 agosto 2014, il Lotto 1 ricade in Zona A - aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro, Sottozona A2, con riferimento all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

Vedi quanto descritto in Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche relative alla conformità edilizia vengono esposte insieme per il Bene 1 ed il Bene 2, trattandosi di fatto dello stesso fabbricato e dello stesso lotto.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Marcello-Piteglio si sono reperite le seguenti pratiche edilizie.

Costruzione in parte antecedente al 01/09/1967.

-Licenza di Costruzione del 12 aprile 1961, Pratica Edilizia n. 34/61, rilasciata a **** Omissis **** per "nuova apertura e mostra per negozio".

-Licenza di Costruzione del 3 novembre 1962, Affare n. 148/62, rilasciata a **** Omissis **** per la "costruzione di balcone a sbalzo sul lato posteriore del fabbricato";

-Permesso per Lavori del 30 agosto 1968, Affare n. 339/68, rilasciato a **** Omissis **** per la "costruzione del rialzamento di ml. 2,00 del fabbricato";

-Permesso per Lavori del 10 gennaio 1969, Affare n. 3/69, rilasciato a **** Omissis **** per "variante alla 339/68 per costruzione dell'ampliamento del fabbricato";

-Permesso per Lavori del 22 marzo 1971, Affare n. 61/71, rilasciato a **** Omissis **** per "variante a

sanatoria di un fabbricato di civile abitazione di cui alla Licenza di Costruzione n. 339/68 del 30/08/68 e successiva n. 3/69 del 10/1/69”;

-Certificazione di Abitabilità del 24 marzo 1971, rilasciata a **** Omissis **** in seguito all’ampliamento effettuato con i permessi precedenti;

-Autorizzazione Edilizia, pratica n. 265/91, del 25 ottobre 1991, rilasciata a **** Omissis **** per “sostituzione sanitari e rivestimenti”.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non è conforme ai precedenti edilizi riscontrati per difformità esterne ed interne ed errori grafici di rappresentazione.

Si dovrà quindi predisporre un vero e proprio progetto per valutare la possibilità di regolarizzazione dell'immobile, con un rilievo accurato dello stato dei luoghi, la ricostruzione anche grafica delle trasformazioni nel tempo e con una attenta verifica della rispondenza ai titoli edilizi e alla normativa attuale e dell'epoca di realizzazione degli abusi, comprese le valutazioni delle tolleranze edilizie e degli errori grafici di rappresentazione.

La possibilità di regolarizzazione dipende infatti da fattori complessi ed incerti e difficilmente individuabili in una valutazione di massima, fra i quali (con riferimento alla Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65): artt. 182 e 182 bis - sanatoria per opere strutturali, con possibile necessità di interventi di adeguamento (vedi per esempio, nel nostro caso, la demolizione di una parete portante al piano primo sottostrada); art. 197 - determinazione delle variazioni essenziali; art. 198 - tolleranze (variabili rispetto alla data di realizzazione delle opere); regolarizzazione degli interventi - artt. 206 bis (regolarizzazione per titoli edilizi ante 30 gennaio 1977), 209 (sanatoria per assenza Permesso di Costruire o totale difformità - necessita della cosiddetta “doppia conformità”) e 209 bis (sanatoria per parziale difformità dal Permesso di Costruire o per assenza o difformità SCIA - necessita della cosiddetta “conformità asimmetrica”).

Stante l'incertezza e la variabilità delle procedure regolarizzative e delle relative sanzioni, dipendenti da tutti i fattori precedentemente elencati, che non sono attualmente accertabili, la valutazione dei costi di una eventuale sanatoria sarà effettuata in maniera necessariamente approssimata, con conclusioni da considerare con cautela.

Dalla lettura della documentazione reperita si rileva comunque quanto di seguito.

In data 27 febbraio 1971 il tecnico comunale, nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità, richiedeva “un progetto di variante a sanatoria perché il fabbricato è stato costruito difformemente al progetto presentato e approvato”.

Successivamente, in data 22 marzo 1971 veniva rilasciato il Permesso di Costruire Affare n. 61/71, descritto



come "variante a sanatoria".

Due soli giorni dopo veniva rilasciata l'agibilità dell'immobile, segno che l'ultimo "Permesso Lavori" era appunto una sanatoria di opere già realizzate.

Si presume quindi che la situazione all'epoca fosse effettivamente quella riportata nei grafici dell'ultimo titolo, definendo le ulteriori differenze rilevate quali opere realizzate in assenza di titolo e non in difformità dallo stesso.

Le ulteriori differenze sono quelle che si desumono dalla planimetria catastale (presentata in data 14 dicembre 1982 e appunto difforme dal precedente titolo edilizio) e dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato dal sottoscritto (con ulteriori difformità riscontrate).

Tutto ciò premesso si ipotizza che l'esecuzione delle difformità rilevate sia avvenuta in assenza di titolo e che la regolarizzazione, se riscontrata la conformità, possa avvenire ai sensi dell'art. 209 bis della LR 65/2014 (art. 36 bis DPR 380/2001): sanzione (modifiche interne ed esterne, senza aumento di superficie, con opere di tipo strutturale - media fra i valori minimo e massimo) - € 5.738,00; eventuali opere di adeguamento strutturale - non valutabili; spese professionali - € 3.500 per la pratica edilizia ed € 1.500,00 per la pratica strutturale, oltre IVA e cassa previdenziale.

Per un totale in conto tondo ed approssimato di € 12.000,00.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO 90

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Vedi quanto descritto in Bene 1.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci 135

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra di più ampio fabbricato posto in Comune di San Marcello-Piteglio (PT), in via Case Paolacci 135, in località Maresca. L'immobile è sito in una area periferica dell'abitato, in posizione sopraelevata, a circa 900 metri di altitudine e a margine della zona boschiva. L'accesso alla proprietà è problematico, con l'ultimo tratto di strada di ridotte dimensioni e a forte pendenza, in alcuni punti nemmeno asfaltata. Anche le manovre carrabili interne al resede di pertinenza sono difficoltose, con spazi praticabili minimi, ricavati con fatica nella morfologia scoscesa del terreno naturale.

Il bene è stato ricavato per divisione di una villetta singola originaria, con vendita a terzi della parte superiore (piani primo e secondo).

A corredo dell'appartamento vi è un resede esclusivo che lo circonda su tre lati.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Fra i documenti del fascicolo è presente una relazione tecnica notarile datata 11 luglio 2012.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dagli atti della procedura risultano:

Debitore per la quota di 1/2

**** Omissis ****, che però è deceduto in data 24 gennaio 2024;

Debitore per la quota di 1/2

**** Omissis ****, residente in via **** Omissis ****, loc. Maresca, Comune di San Marcello-Piteglio (PT).

Da ricerche anagrafiche risulta che familiari del sig. **** Omissis ****, oltre alla moglie sig.ra **** Omissis ****, erano:

- la figlia **** Omissis ****, residente in via **** Omissis ****, loc. Maresca, Comune di San Marcello-Piteglio (PT);
- la figlia **** Omissis ****, che però è deceduta in data 4 ottobre 2025.

Familiari della signora **** Omissis **** erano:

- il coniuge separato, **** Omissis ****, residente in via **** Omissis ****, in Comune di San Marcello-Piteglio (PT);
- il figlio **** Omissis ****, residente in via **** Omissis ****, in Comune di San Marcello-Piteglio (PT);
- il figlio **** Omissis ****, residente in via **** Omissis **** in Comune di San Marcello-Piteglio (PT).

Alla data del 5 novembre 2025, ultime visure effettuate, non risulta dichiarata successione per la morte del sig. **** Omissis ****

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** a sud; prop. **** Omissis **** ad ovest; proprietà **** Omissis **** a nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	2,65 m	T
Loggia	52,00 mq	55,00 mq	0,40	22,00 mq	2,68 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima si sono riportate le superfici oggetto di valutazione e cioè non considerando le parti abusivamente realizzate (vedi parte regolarità edilizia).

Superfici effettive nella consistenza attuale: abitazione - lorda 169 mq, netta 135 mq; portico lorda 35 mq, netta 31 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1990 al 21/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 225, Sub. 1/2/3/4 Categoria A7

Dal 21/12/2007 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 225, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale 160 mq Rendita € 526,79
------------------------------	-------------------	--

Note:

- **** Omissis **** è deceduto in data 24 gennaio 2024, come da certificazione che si produce in allegato;
- la Particella 225 Sub. 8 deriva dalle Particelle 225 Subb. 1, 2, 3 e 4 a seguito di Variazione per Ristrutturazione Pratica PT0158518 n. 6772.1/2007 del 21 dicembre 2007, in atti da pari data;
- la Particella 225 Sub. 10 deriva dal Sub. 5 a seguito di Variazione per frazionamento e fusione Pratica PT0006898 n.304.1/2008 del 18 gennaio 2008, in atti da pari data; a sua volta la Particella 225 Sub 5 derivava dalla Variazione n.6772.1/2007 sopra specificata;
- l'attuale consistenza della Particella 225 deriva per parziale annessione alla stessa della Particella 218 in forza del Tipo mappale Prot. n. PT0126280 del 7 dicembre 2007;
- immobile trasferito dal Comune di San Marcello Pistoiese al Comune di San Marcello-Piteglio dalla data del 1 gennaio 2017 (in atti dal 9 gennaio 2017 - Variazione Territoriale);
- per le altre variazioni (variazione quadro tariffario, inserimento dati di superficie, p.e.) vedi visure catastali storiche allegate;
- data del 29 settembre 2025 riferita all'ultima visura effettuata.

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	48	225	8		A3	5	8,5	160 mq	526,79 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Si dovrà presentare nuova planimetria con un costo di € 70,00 per diritti catastali ed € 600,00 per spese tecniche, compreso oneri fiscali e previdenziali (totale € 670,00).

Con diritti sull'area a comune, strada, sottopassaggio e piazzale di manovra, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello-Piteglio in Foglio 48 con la Particella 225 Subalterno 10 (area a comune ai Subb. 6, 7, 8 e 11).

Si precisa inoltre che l'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica attraverso la Particella 359, non menzionata negli atti di pignoramento (RP 3759/2012 ed RP 5216/2014), catastalmente di proprietà, per quote, di **** Omissis **** e terzi.

PRECISAZIONI

Come precisato nella sezione "dati catastali", si rileva che l'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica attraverso la Particella 359, non menzionata negli atti di pignoramento (RP 3759/2012 ed RP 5216/2014), catastalmente di proprietà, per quote, di **** Omissis **** e terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta fortemente degradato da infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Tutti gli ambienti sono saturi di umidità, con estesi distacchi di intonaci e con finiture generalmente da ripristinare o sostituire, comprese le porte ed in parte gli infissi. Da verificare se il fenomeno è ancora in atto.

Non è stato, possibile nemmeno verificare il funzionamento degli impianti, ma anche questi si mostrano in cattivo stato, in particolare il generatore di calore.

Sono presenti anche tracce di umidità di risalita, con il conseguente degrado delle finiture.

Si sono rilevate inoltre lesioni da cedimento in fondazione nella parte ampliata.

Per tutto vedi la documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come già indicato nella sezione "dati catastali", si rileva l'area a comune costituita da strada, sottopassaggio e piazzale di manovra, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello-Piteglio in Foglio 48 con la Particella 225 Subalterno 10 (area a comune ai Subb. 6, 7, 8 e 11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passo costituita con atto del Notaio Fabrizio Nencioni del 25 gennaio 2008, rep. 504, Racc. 360, trascritto a Pistoia il 15 febbraio 2008 al n. 880 di Reg. Part.

Con tale atto venivano costituiti:

- servitù di passo pedonale sulla corte e scala poste sul lato sud-est e precisamente nel tratto di corte che va dalla strada condominiale fino alla scala e sulla scala stessa che va dal piano terra al piano primo - sopra l'immobile distinto dalla Particella 225 Sub. 8 del Foglio 48, a favore dell'appartamento Particella 225 Sub. 11 del Foglio 48;
- diritto di passo pedonale sul lastrico solare al piano primo per l'accesso al contatore ENEL nel tratto che va dall'arrivo al piano della scala sud-est fino al contatore ENEL posto in prossimità dello spigolo est del fabbricato
- sopra l'immobile distinto dalla Particella 225 Sub. 11 del Foglio 48, a favore dell'immobile Particella 225 Sub. 8 del Foglio 48.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura in muratura e cemento armato, con solai latero-cementizi e in parte in legno (in particolare la copertura dell'ultimo ampliamento)

Le finiture sono del tipo civile, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica o cotto, copertura a tegole ed infissi e serramenti in legno.

L'immobile è dotato dei principali impianti, quali elettrico, idrico e di riscaldamento, dei quali non si è potuto verificare lo stato, il funzionamento.

Vedi documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato. Vedi certificazioni anagrafiche e dell'Agenzia delle Entrate allegate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1990 al 28/11/1992	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappellini	24/12/1990	36720	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/1992 al 05/11/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		cappellini	28/11/1992	44427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per miglior comprensione si specifica quanto segue.

- Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini del 24 dicembre 1990, Rep. 36720/12071, registrato a Pistoia il 14 gennaio 1991 al n. 291/v, trascritto a Pistoia il 21 gennaio 1991, ai nn. 626 di Reg. Gen. e 539 di Reg. Part., **** Omissis **** acquistavano ciascuno per la quota di 1/2, piena proprietà di casa unifamiliare e comproprietà per la quota di 1/2 di strada di accesso; Catasto Fabbricati Particelle 225 Subb. 3 e 4, Catasto Terreni Particella 354.

- Con atto di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini del 28 novembre 1992, Rep. 44427/14733, trascritto a Pistoia il 22 dicembre 1992, ai nn. 8550 di Reg. Gen. e 5766 di Reg. Part., **** Omissis **** acquistavano, fra gli altri beni, ciascuno per la quota di 1/2, piena proprietà di terreno, Catasto Terreni Particella 218.

**** Omissis **** risulta deceduto in data 24 gennaio 2024.

Come meglio descritto in storia catastale, il Mappale 225 Sub. 8 deriva dai Subalterni 1, 2, 3 e 4 e dalla parziale annessione del Mappale 218.

La data del 5 novembre 2025 si riferisce all'ultima visura effettuata.

Gli atti di provenienza sono stati reperiti e si allegano in copia alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito** derivante da atto notarile
Iscritto a Pistoia il 26/10/2002
Reg. gen. 8883 - Reg. part. 2140
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 378 del 05/03/2008 per restrizione di beni.

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile

Iscritto a Pistoia il 20/03/2009

Reg. gen. 2422 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

Importo: € 288.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile

Iscritto a Pistoia il 21/01/2010

Reg. gen. 473 - Reg. part. 79

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2011

Reg. gen. 2817 - Reg. part. 578

Quota: 1/1

Importo: € 14.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1772 del 06/10/2021 per restrizione di beni.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2011

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 577

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1771 del 06/10/2021 per restrizione di beni.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 09/07/2012

Reg. gen. 5132 - Reg. part. 3759

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/11/2014

Reg. gen. 7175 - Reg. part. 5216

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 18/11/2015

Reg. gen. 7745 - Reg. part. 5263

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per ogni ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per ogni pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00). Per ogni ipoteca giudiziale, l'imposta ipotecaria dello 0,5% sul minor valore fra l'iscrizione e prezzo di aggiudicazione, oltre imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

Oltre oneri professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Marcello, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29 agosto 2014 il Lotto 2 ricade in parte in Zona B aree urbane suscettibili di completamento, Sottozona B0.1 di tutela tipologica, con riferimento all'art. 79 delle NTA ed in parte (resede) in "Zona E2-aree agricole periurbane", con riferimento all'art. 101 delle NTA.

L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico, Regio Decreto Legge n. 3267 del 30 dicembre 1923.

Una parte del resede esclusivo ricade inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera "g" dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (aree tutelate per legge, territori coperti da foreste e da boschi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Marcello-Piteglio, sono risultate le pratiche di seguito elencate:

-Permesso per Lavori n. 194/72 del 17 novembre 1972, su richiesta Prot. 4673 del 25 luglio 1972, rilasciato ai **** Omissis **** per la "costruzione di due fabbricati di civile abitazione unifamiliare da eseguirsi in Maresca località Case Paolacci";

-Permesso per Lavori n. 135/73 del 2 novembre 1973, su richiesta Prot. 4930 dell'8 agosto 1973, rilasciato a **** Omissis **** per "variante al progetto per la costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare da eseguirsi in Maresca - località Case Paolacci e di cui alla Licenza di Costruzione n. 194/72 del 17/11/1972";

-Concessione Edilizia n. 57/93 dell'11 marzo 1994, rilasciata a **** Omissis **** per "l'ampliamento e l'esecuzione di modifiche esterne";

-Concessione Edilizia in Sanatoria del 21 agosto 1995, Pratica n. 580, rilasciata a **** Omissis **** su domanda

presentata il 29 marzo 1986 con Prot. 3083, per intervento di ristrutturazione dell'immobile sito in via Case Paolacci 5/a e contemporaneo rilascio dell'abitabilità;

-Concessione Edilizia n. 273 del 14 settembre 1999, Pratica Edilizia 273/98, rilasciata a **** Omissis **** per "modifiche alla distribuzione interna ed ai prospetti, in variante alla Concessione Edilizia n. 57/93 dell'11/03/1994";

-P.E. n. 129/2004, Protocollo 9341 del 28 giugno 2004, richiesta di concessione edilizia e autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per "ristrutturazione e ampliamento", pratica che non ha avuto seguito;

-Denuncia Inizio Attività, D.I.A., Protocollo 13788 del 16 settembre 2005, Pratica Edilizia n. 184/2005, presentata da **** Omissis **** per "sbancamento di terrapieno per la realizzazione di sotto passaggio e costruzione di nuova recinzione";

-Denuncia Inizio Attività, D.I.A., Protocollo 10383 del 7 luglio 2006, Pratica Edilizia n. 124/2006, presentata da **** Omissis **** per "opere interne ed esterne a fabbricato esistente con cambio di destinazione di porzione di immobile";

-Attestazione di Conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140, IV comma della LR 1/2005, numero 13 del 28 dicembre 2007, Pratica Edilizia 217/2007, rilasciata a **** Omissis **** per "modifiche interne ed esterne su immobile a destinazione residenziale con frazionamento in due unità abitative, realizzate in parte in assenza del necessario titolo abilitativo ed in parte in difformità dalla Concessione Edilizia n. 273/99";

-richiesta di Attestazione di Conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140, IV comma della LR 1/2005, Protocollo 13836 del 4 ottobre 2010, Pratica Edilizia n. 172/2010 a nome **** Omissis **** ad oggi archiviata per mancanza della documentazione integrativa richiesta dal comune e per scadenza termini, inerente la costruzione di nuovo vano mediante chiusura parziale di portico esistente e modesto ampliamento del fabbricato (opere eseguite negli anni 2008-2009).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento non ha conformità edilizia ed urbanistica perché è stato riscontrato un ampliamento non autorizzato del fabbricato, in pratica gli abusi che si era tentato di regolarizzare con l'ultima richiesta di concessione a sanatoria (anno 2010), che però non ha avuto seguito.

Inoltre si sono rilevate delle differenze delle altezze di alcuni locali, rispetto a quanto riportato nell'ultima sanatoria rilasciata nell'anno 2007.

Come già detto per il Lotto 1, le verifiche della possibilità di regolarizzazione ed il calcolo dei relativi oneri, necessitano di un vero e proprio progetto che sarebbe inoltre soggetto a verifica ed eventuale approvazione. Le ipotesi che si elaborano di seguito saranno quindi necessariamente affette da incertezze e da considerare con cautela.

Per quanto riguarda l'ampliamento si ritiene che non possa essere regolarizzato, quantomeno perché la sua

consistenza eccede quella consentita una tantum per la zona urbanistica in cui è inserito.

Si osserva inoltre che le opere abusive hanno reso cieca l'unica camera matrimoniale dell'appartamento ed eliminato uno dei due posti auto a disposizione, peggiorando la già problematica fruizione carrabile dell'immobile.

Ai fini della elaborazione della stima, si considera quindi la rimessa in pristino dello stato dei luoghi all'ultima sanatoria rilasciata, conteggiando i relativi oneri.

Questi ultimi, per opere di demolizione di circa 40 metri quadri di fabbricato, con trasporti, costi di discarica e per i successivi ripristini, fra i quali il rifacimento di porzione della pavimentazione della loggia e delle altre finiture come, infissi, lattonerie e tinteggiature, si stimano a corpo, per le vie brevi, in non meno di € 20.000,00.

Inoltre, come accennato, l'altezza di alcuni locali interni è difforme da quanto riportato nell'ultima sanatoria rilasciata.

Precisamente, i locali ricavati da originari spazi accessori (porzione del portico, ex rimessa ed ex locale di sgombero), hanno ora una altezza di poco superiore ai 260 centimetri, ossia la sala da pranzo, la "stireria", il bagno e la camera piccola. L'altezza minima per i locali destinati alla permanenza delle persone (nel nostro caso sicuramente la sala da pranzo e la camera) è di 270 cm (vedi DM Sanità del 5 luglio 1975 e il Regolamento Edilizio dell'ex Comune di San Marcello, art. 64) e tale misura è inderogabile, poiché eventuali eccezioni sono riservate esclusivamente ad immobili di valore storico, culturale ed architettonico (art. 138 c. 3 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 - non pertinente al caso in esame). E non si può nemmeno valutare una tolleranza costruttiva, poiché riservata ad opere eseguite in forza di titoli edilizi ordinari e non applicabili a titoli edilizi in sanatoria. Restano da verificare le possibilità consentite dalle recenti modifiche introdotte al Testo Unico dell'edilizia dal cosiddetto "decreto salva casa" (Legge 24 luglio 2024 n. 105, inserimento dei commi 5bis e 5ter all'art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380), legate a condizioni attualmente non accertabili.

Di questa problematica se ne terrà conto nella elaborazione della stima.

Andrà comunque elaborato un progetto di regolarizzazione i cui costi, per professionisti, sanzioni e diritti si stimano complessivamente in € 5.000,00.



Il Bene 1 ed il Bene 2 vengono considerati in un unico lotto in quanto hanno un unico accesso a comune.
Il Bene 1 ed il Bene 2 vengono considerati in un unico lotto in quanto hanno un unico accesso a comune.edi quanto specificato nel corpo della perizia.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
Abitazione posta in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 2, Categoria A3Valore di stima del bene: € 188.240,00
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
negoziato posto in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 1, Categoria C1Valore di stima del bene: € 29.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	289,60 mq	650,00 €/mq	€ 188.240,00	100,00%	€ 188.240,00
Bene N° 2 - Negozio San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90	38,76 mq	750,00 €/mq	€ 29.070,00	100,00%	€ 29.070,00
Valore di stima:					€ 217.310,00

Valore di stima: € 217.310,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazioni catastali	1.340,00	€

Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.000,00	€
Vendita in asta con minori garanzie	10,00	%

Valore finale di stima: € 182.239,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è appunto calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso. Per tali motivi la superficie effettiva è stata corretta e appunto trasformata in convenzionale per considerare le caratteristiche significative dal punto di vista commerciale dell'immobile (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base. Per la determinazione del valore di mercato del bene si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona. In allegato si produce un breve sunto delle risultanze di tali indagini, con una raccolta di valori immobiliari di riferimento comprendenti compravendite e una selezione di annunci di vendita per immobili simili e siti nelle vicinanze dei beni oggetto di stima. Al valore così determinato si apporteranno delle aggiunte o detrazioni, per tener conto delle caratteristiche proprie dell'immobile.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci 135
 Appartamento al piano terra di più ampio fabbricato posto in Comune di San Marcello-Piteglio (PT), in via Case Paolacci 135, in località Maresca. L'immobile è sito in una area periferica dell'abitato, in posizione sopraelevata, a circa 900 metri di altitudine e a margine della zona boschiva. L'accesso alla proprietà è problematico, con l'ultimo tratto di strada di ridotte dimensioni e a forte pendenza, in alcuni punti nemmeno asfaltata. Anche le manovre carrabili interne al resede di pertinenza sono difficoltose, con spazi praticabili minimi, ricavati con fatica nella morfologia scoscesa del terreno naturale. Il bene è stato ricavato per divisione di una villetta singola originaria, con vendita a terzi della parte superiore (piani primo e secondo). A corredo dell'appartamento vi è un resede esclusivo che lo circonda su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 123.670,00

La consistenza considerata, ai fini dell'elaborazione della stima, è quella attuale detratta dalle parti abusivamente realizzate (ultimo ampliamento).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci 135	149,00 mq	830,00 €/mq	€ 123.670,00	100,00%	€ 123.670,00
Valore di stima:					€ 123.670,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Planimetria catastale	670,00	€
Rimessa in pristino stato dei luoghi	20.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Deprezzamento per vendita in asta, con minori garanzie e difficoltà di accesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 85.633,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è appunto calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso. Per tali motivi la superficie effettiva è stata corretta e appunto trasformata in convenzionale per considerare le caratteristiche significative dal punto di vista commerciale dell'immobile (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base. Per la determinazione del valore di mercato del bene si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona. In allegato si produce un breve sunto delle risultanze di tali indagini, con una raccolta di valori immobiliari di riferimento comprendenti compravendite e una selezione di annunci di vendita per immobili simili e siti nelle vicinanze dei beni oggetto di stima. Al valore così determinato si apporteranno delle aggiunte o detrazioni, per tener conto delle caratteristiche proprie dell'immobile. In particolare per questo immobile si considereranno detrazioni al valore di base per lo stato di forte degrado riscontrato e per difformità non regolarizzabili.

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 22/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - documentazione catastale

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baldi Alessandro

- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - copie atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - certificazioni Agenzia Entrate
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - valori immobiliari di riferimento
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - copia precedenti edilizi (estratti)
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - comunicazioni

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
Abitazione posta in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Marcello, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29 agosto 2014, il Lotto 1 ricade in Zona A - aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro, Sottozona A2, con riferimento all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90
negoziato posto in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 182.239,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci 135
Appartamento al piano terra di più ampio fabbricato posto in Comune di San Marcello-Piteglio (PT), in via Case Paolacci 135, in località Maresca. L'immobile è sito in una area periferica dell'abitato, in posizione sopraelevata, a circa 900 metri di altitudine e a margine della zona boschiva. L'accesso alla proprietà è problematico, con l'ultimo tratto di strada di ridotte dimensioni e a forte pendenza, in alcuni punti nemmeno asfaltata. Anche le manovre carrabili interne al resede di pertinenza sono difficoltose, con spazi praticabili minimi, ricavati con fatica nella morfologia scoscesa del terreno naturale. Il bene è stato ricavato per divisione di una villetta singola originaria, con vendita a terzi della parte superiore (piani primo e secondo). A corredo dell'appartamento vi è un resede esclusivo che lo circonda su tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Marcello, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29 agosto 2014 il Lotto 2 ricade in parte in Zona B aree urbane suscettibili di completamento, Sottozona B0.1 di tutela tipologica, con riferimento all'art. 79 delle NTA ed in parte (resede) in "Zona E2-aree agricole periurbane", con riferimento all'art. 101 delle NTA. L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico, Regio Decreto Legge n. 3267 del 30 dicembre 1923. Una parte del resede esclusivo ricade inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera "g" dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (aree tutelate per legge, territori coperti da foreste e da boschi).

Prezzo base d'asta: € 85.633,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2012 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.239,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	289,60 mq
Stato conservativo:	L'edificio si presenta generalmente in condizioni mediocri, con finiture datate e in parte deteriorate, a causa principalmente della mancata manutenzione protratta nel tempo. Presenza di danneggiamenti da infiltrazioni o perdite d'acqua. Il tutto come meglio rappresentato ed individuato nella documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Abitazione posta in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da ricerche effettuate all'Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio e all'Agenzia delle Entrate (vedi allegati), risulta che l'immobile è occupato dai familiari del **** Omissis **** (deceduto in data 24 gennaio 2024): - la moglie, **** Omissis ****; - la figlia **** Omissis ****; - il marito della figlia **** Omissis ****; - la nipote **** Omissis ****; - la nipote **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - via Risorgimento 90		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	38,76 mq
Stato conservativo:	Vedi quanto descritto in Bene 1.		
Descrizione:	negozio posto in via Risorgimento 90, località Maresca in Comune di San Marcello-Piteglio, Provincia di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Vedi quanto specificato in Bene 1.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.633,00

Bene N° 3 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--

Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci 135		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta fortemente degradato da infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Tutti gli ambienti sono saturi di umidità, con estesi distacchi di intonaci e con finiture generalmente da ripristinare o sostituire, comprese le porte ed in parte gli infissi. Da verificare se il fenomeno è ancora in atto. Non è stato, possibile nemmeno verificare il funzionamento degli impianti, ma anche questi si mostrano in cattivo stato, in particolare il generatore di calore. Sono presenti anche tracce di umidità di risalita, con il conseguente degrado delle finiture. Si sono rilevate inoltre lesioni da cedimento in fondazione nella parte ampliata. Per tutto vedi la documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di più ampio fabbricato posto in Comune di San Marcello-Piteglio (PT), in via Case Paolacci 135, in località Maresca. L'immobile è sito in una area periferica dell'abitato, in posizione sopraelevata, a circa 900 metri di altitudine e a margine della zona boschiva. L'accesso alla proprietà è problematico, con l'ultimo tratto di strada di ridotte dimensioni e a forte pendenza, in alcuni punti nemmeno asfaltata. Anche le manovre carrabili interne al resede di pertinenza sono difficoltose, con spazi praticabili minimi, ricavati con fatica nella morfologia scoscesa del terreno naturale. Il bene è stato ricavato per divisione di una villetta singola originaria, con vendita a terzi della parte superiore (piani primo e secondo). A corredo dell'appartamento vi è un resede esclusivo che lo circonda su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		