

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile.....	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile.....	13
Stato conservativo.....	13

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	21

Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1	21
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.374,10	28



All'udienza del 31/01/2025, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2025 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 Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, oltre resede attiguo sul lato sud est e altro resede a sud ovest oltre la via pubblica

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione dei comproprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Terreno agricolo, posto in zona montana, nei pressi del fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Terreno agricolo, posto in zona montana, a circa 800 metri dal fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1**

per l'abitazione ed il resede esclusivo attiguo: **** Omissis **** su più lati, proprietà pubblica, marciapiede comune;

il resede esclusivo in posizione distaccata: **** Omissis ****, Via Pesciatina su più lati, Via Pesciatina, marciapiede comune;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

a Ovest **** Omissis ****, a Nord **** Omissis ****, a Sud **** Omissis ****, a Est **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

a Ovest **** Omissis ****, a Nord **** Omissis ****, a Est **** Omissis ****, a Sud **** Omissis ****

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Abitazione (p.terra)	31,90 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,25 m	Terra
Abitazione (p.primo)	35,20 mq	47,60 mq	1	47,60 mq	2,50 m	primo
resede esclusivo attiguo	49,00 mq	49,00 mq	0,1	4,90 mq	0,00 m	
resede esclusivo in posizione distaccata	31,00 mq	31,00 mq	0,1	3,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,60 mq		

Le altezze indicate sono medie.

Al piano terra i due locali hanno altezza 2,22 m e 2,28

Al piano primo una camera e il bagno hanno altezza 2,20 m, l'altra camera ha altezza 2,80 m

La dimensione della corte attigua al fabbricato risulta più grande rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	570,00 mq	570,00 mq	1	570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,00 mq		

Il terreno è rappresentato dalla particella catastale 347.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo - particella 43	1450,00 mq	1450,00 mq	1	1450,00 mq	0,00 m	

terreno agricolo - particella 58	8080,00 mq	8080,00 mq	1	8080,00 mq	0,00 m	
terreno agricolo - particella 59	9610,00 mq	9610,00 mq	1	9610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19140,00 mq		

Il terreno è rappresentato dalle particelle catastali 43-58-59 del foglio di mappa 42

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1998 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 254, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 783 sub 1 - 785 sub 2
Dal 05/04/2000 al 27/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 254, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 783 sub 1 - 785 sub 2
Dal 27/08/2005 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 254, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato 783 sub 1 - 785 sub 2

L'intestazione catastale non corrisponde a quella di diritto, in quanto il **** Omissis **** è deceduto il **** Omissis **** e alla data della presente perizia non è stata presentata la denuncia di successione. La intestazione corretta è quella risultante dall'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, citata al relativo paragrafo, e più precisamente:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1970 al 27/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 347 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1060 Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario € 2,46
Dal 27/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 347 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 570 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 1,32
Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 347 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 570 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 1,32
Dal 05/04/2000 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 347 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 570 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 1,32

Si precisa che dal 09/01/2017 il bene è passato dal Comune di Piteglio al Comune di San Marcello Piteglio per la fusione tra i comuni di Piteglio e San Marcello Pistoiese.

L'intestazione catastale non corrisponde a quella di diritto, in quanto il **** Omissis **** è deceduto il **** Omissis **** e alla data della presente perizia non è stata presentata la denuncia di successione. La intestazione corretta è quella risultante dall'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, citata al relativo paragrafo, e più precisamente:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1970 al 20/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 59 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9610 Reddito dominicale € 5,96 Reddito agrario € 2,98

Dal 19/03/1970 al 27/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 58 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 11970 Reddito dominicale € 7,42 Reddito agrario € 3,71
Dal 19/03/1970 al 27/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 43 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1450 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,45
Dal 20/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 59 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9610 Reddito dominicale € 5,96 Reddito agrario € 2,98
Dal 27/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 58 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8080 Reddito dominicale € 5,01 Reddito agrario € 2,50
Dal 27/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 43 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1450 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,45
Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 43 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1450 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,45
Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 59 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9610 Reddito dominicale € 5,96 Reddito agrario € 2,98
Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 58 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8080 Reddito dominicale € 5,01 Reddito agrario € 2,50
Dal 05/04/2000 al 23/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 59 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9610 Reddito dominicale € 5,96

		Reddito agrario € 2,98
Dal 05/04/2000 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 43 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 570 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 1,32
Dal 05/04/2000 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 58 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8080 Reddito dominicale € 5,01 Reddito agrario € 2,50

Si precisa che dal 09/01/2017 il terreno è passato dal Comune di Piteglio al Comune di San Marcello Piteglio per la fusione tra i comuni di Piteglio e San Marcello Pistoiese. L'intestazione catastale non corrisponde a quella di diritto, in quanto il **** Omissis **** è deceduto il **** Omissis **** e alla data della presente perizia non è stata presentata la denuncia di successione. L'intestazione corretta è quella risultante dall'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, citata al relativo paragrafo, e più precisamente:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	254	8		A3	3	5	96 mq	198,84 €	T-1	783 sub 1 - 785 sub 2

Corrispondenza catastale

La planimetria attualmente in visura riporta alcune difformità grafiche rispetto allo stato attuale dell'abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	347				Seminativo arborato	2	570 mq	1,03 €	1,32 €	

Corrispondenza catastale

La particella 347 non è coltivata ed invasa da vegetazione spontanea di tipo boschivo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	43				Bosco ceduo	2	570 mq	1,03 €	1,32 €	
42	58				Bosco ceduo	2	8080 mq	5,01 €	2,5 €	
42	59				Bosco ceduo	2	9610 mq	5,96 €	2,98 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

L'abitazione internamente si trova in mediocre stato di conservazione, con tracce di umidità di risalita ed infiltrazioni al piano terra.

Esternamente il fabbricato abbisogna di manutenzione degli intonaci delle facciate, mentre non è stato verificato lo stato della copertura perchè non vi è accesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Dalle verifiche svolte il marciapiede sul fronte sud ovest del fabbricato è comune alla porzione di fabbricato adiacente a quella oggetto di perizia. Detto marciapiede è identificato catastalmente nel foglio 43 dalla particella 785 sub 1 quale corte comune ai mappali 254 sub 7 e 254 sub 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Dagli atti reperiti non risultano servitù trascritte sull'immobile oggetto di perizia

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

L'abitazione ha struttura portante in muratura mista di pietrame e mattoni, con facciate intonacate, copertura a doppia falda finita con manto di coppi e tegoli.

Il solaio intermedio è in latero-cemento, con soffitto intonacato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni sono di vecchia fattura in mattinelle di ceramica. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia anch'essi di datata fattura e non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Gi infissi sono in legno dotati di sportelloni in legno massello. Il bagno interno è con rivestimento in ceramica. Il resede attiguo al fabbricato è inerbito, mentre quello in posizione distaccata è in terra ed in parte in battuto di cemento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Il terreno agricolo ha ridotta dimensione, non è coltivato, è acclive, non si attesta su vie pubbliche ed è raggiungibile da sentieri pedonali insistenti su altre proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Il terreno agricolo ha natura boschiva, non coltivato, acclive, ha accesso non agevole ed è raggiungibile da viabilità privata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati e dalle verifiche presso l'Agenzia Entrate non vi sono contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è nella disponibilità degli esecutati

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è nella disponibilità degli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	27/07/1978	17248	12736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	02/08/1978	3873	2809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	11/11/1996	7226	4855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro	18/10/1995	3	1122	
Dal 28/04/2000 al 13/09/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	05/04/2000	129165	18525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	28/04/2000	3352	2177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2005 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione eredità con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monacò	13/09/2005	1802	702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	28/01/2025	662	437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non risulta essere stata presentata la successione del **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 27/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	27/07/1978	17248	12736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	02/08/1978	3873	2809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	11/11/1996	7226	4855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2000 al 13/09/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	05/04/2000	129165	18525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	28/04/2000	3352	2177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2005 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione eredità con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monaò	13/09/2005	1802	702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Conservatoria RRII Pistoia	28/01/2025	662	437
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non risulta essere stata presentata la successione del **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1978 al 19/04/1995	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	27/07/1978	17248	12736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	02/08/1978	3873	2809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/1995 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	11/11/1996	7226	4855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2000 al 13/09/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	05/04/2000	129165	18525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RRII Pistoia	28/04/2000	3352	2177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2005 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione eredità con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monaò	13/09/2005	1802	702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	28/01/2025	662	437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non risulta essere stata presentata la successione del **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

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

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pistoia il 09/12/2024
Reg. gen. 11168 - Reg. part. 7820
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 09/12/2024

Reg. gen. 11168 - Reg. part. 7820

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 09/12/2024

Reg. gen. 11168 - Reg. part. 7820

Quota: 1/1

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Il Comune di San Marcello Piteglio non è ad oggi dotato di uno strumento urbanistico recentemente aggiornato ma vi sono strumenti di pianificazione dell'ex Comune di Piteglio e dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, ricadente nell'ex Comune di Piteglio, ai sensi del Programma di Fabbricazione ricade in area "B2 - zone di completamento interessanti nuclei di edilizia tradizionale", di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione. Il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. Il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - CRESPOLE

Il Comune di San Marcello Piteglio non è ad oggi dotato di uno strumento urbanistico recentemente aggiornato ma vi sono strumenti di pianificazione dell'ex Comune di Piteglio e dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, posto nell'ex Comune di Piteglio, ai sensi del Programma di Fabbricazione ricade in parte in area "E1 - zone agricole normali", di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione, ed in parte nella fascia di rispetto cimiteriale "zone a vincolo speciale" di cui all'art. 29 delle NTA. Il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico (aree boscate).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ DIACCILE

Il Comune di San Marcello Piteglio non è ad oggi dotato di uno strumento urbanistico recentemente aggiornato ma vi sono strumenti di pianificazione dell'ex Comune di Piteglio e dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, posto nell'ex Comune di Piteglio, ai sensi del Programma di Fabbricazione ricade in area "E1 - zone agricole normali", di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione.

Il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Il bene ricade in zona a vincolo paesaggistico (aree boscate).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA PESCIATINA (GIÀ VIA PROVINCIALE VAL DI FORFORA) NC 35, PIANO T-1

Il fabbricato di cui fa parte il bene è antecedente al 1967.

Il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria 668 del 11/10/1996, intestata **** Omissis **** (pratica edilizia 531/1996 - prot. 5400 del 29/09/1986);
- 2) DIA prot. n. 2689 del 11/04/1998 intestata a **** Omissis **** per la manutenzione di tetto e prospetti;
- 3) DIA prot. n. 2690 del 11/04/1998 intestata a **** Omissis **** per la realizzazione di marciapiede (pratica edilizia 46/1998).

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.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto all'ultima concessione a sanatoria 668/1996, si sono rilevate alcune difformità consistenti in:

- a) al piano terra la finestra lato strada ha dimensioni più ampie di quanto riportato nelle pratiche edilizie (sarebbe invece correttamente riportata nella DIA prot. 2690/98);
- b) al piano terra vi sono differenze nelle spallette dell'apertura tra i due vani;
- c) al piano terra è stato realizzato un ripostiglio nel locale sottoscala;
- d) al piano primo vi sono delle differenze dimensionali dei vani;
- e) al piano primo la finestra della camera a destra salendo le scale risulta diversamente posizionata;

- f) la canna fumaria del termocamino, posto sulla facciata sud est, non è rappresentato nelle pratiche edilizie;
g) nel resede in posizione distaccata vi è un box metallico realizzato abusivamente, non sanabile e quindi da rimuovere.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Si ritiene quindi necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità in sanatoria), salvo diversa valutazione della normativa del cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2004, che ha variato il T.U. dell'Edilizia DPR 380/2001 e che, all'attualità, è oggetto di studio da parte dell'amministrazione comunale per la sua conciliazione con la normativa regionale e comunale.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del Comune che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la determinazione di dette somme deve essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 2000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 2500,00 oltre oneri di legge, e per la redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + opere ripristino + compensi e onorari) di circa € 6300,00.

Il costo per la rimozione e smaltimento del box metallico, posto sul resede in posizione distaccata, è quantificabile in € 1500,00.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti che appaiono di vecchia fattura.

Non è stato reperito l'APE.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1

Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, oltre resede attiguo sul lato sud est e altro resede a sud ovest oltre la via pubblica

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 254, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 783 sub 1 - 785 sub 2

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

Valore di stima del bene: € 55.545,00

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona, ove vi è un mercato immobiliare in fase di stagnazione. In mancanza di dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dalla banca dati BorsinoPRO risulta un valore di mercato delle abitazioni in fascia media che va dalla misura minima di €/mq 659 alla misura massima di €/mq 766, date le caratteristiche e la posizione del compendio si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 713,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 700 alla misura massima di €/mq 900, date le finiture, le caratteristiche e la posizione dell'immobile si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 800,00.

Dato lo stato conservativo del bene da stimare si applica un deprezzamento di 150 €/mq, quindi il valore della banca BorsinoPro è di €/mq 563,00 mentre quella della banca dati OMI è di €/mq 650,00.

La media tra i valori considerati delle due banche dati risulta quindi di €/mq 606,00.

Si sono poi reperiti tre annunci immobiliari di edifici nella zona. Il primo è in sufficienti condizioni ed ha un valore unitario di 916 €/mq in base al prezzo richiesto. Il secondo è in buone condizioni ed ha un valore unitario di 844 €/mq in base al prezzo richiesto. Il terzo è buone condizioni ed ha un valore unitario di 916 €/mq in base al prezzo richiesto. Per omogeneizzare i valori, tenendo conto che il bene da stimare è in condizione "mediocre" si calcola in 300 €/mq per passare dallo stato "buono" allo stato "mediocre" e 150 €/mq per passare dallo stato "sufficiente" allo stato "mediocre". Pertanto il valore unitario del primo fabbricato risulta di €/mq 766,00, per il secondo fabbricato di 544 €/mq, per il terzo fabbricato di € 616,00, con valore unitario medio di € 642,00, diminuito poi del 15% per la normale negoziazione che viene svolta in ambito della trattativa per acquisto immobiliare, con un valore unitario finale di €/mq 545,00.

Si può operare quindi una media tra i valori ricavati da banca dati (€/mq 606,00) e valore da asking price (€/mq 545,00), con valore medio unitario di € 575,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole

Terreno agricolo, posto in zona montana, nei pressi del fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 347, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 500,00

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non trovando beni comparabili recentemente venduti, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di San Marcello Piteglio per la destinazione bosco ceduo, fornisce un range che va dal valore minimo di 1300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.

Data la ridotta dimensione del lotto l'esperto stimatore assume il valore a corpo del bene in € 500,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile

Terreno agricolo, posto in zona montana, a circa 800 metri dal fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 59, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 6.029,10

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non trovando beni comparabili recentemente venduti, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di San Marcello Piteglio per la destinazione bosco ceduo, fornisce un range che va dal valore minimo di 1300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.

Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di media importanza, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 3.150,00 per ettaro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35,	96,60 mq	575,00 €/mq	€ 55.545,00	100,00%	€ 55.545,00

piano T-1					
Bene N° 2 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - Crespole	570,00 mq	0,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
Bene N° 3 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile	19140,00 mq	0,32 €/mq	€ 6.029,10	100,00%	€ 6.029,10
Valore di stima:					€ 62.074,10

Valore di stima: € 62.074,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi regolarizzazione urbanistica fabbricato	6300,00	€
Costi nuova planimetria catastale fabbricato	900,00	€
Costo rimozione box metallico	1500,00	€

Valore finale di stima: € 53.374,10

Nella determinazione del valore di stima dell'abitazione si è fatto riferimento al metodo comparativo; non avendo reperito recenti atti di compravendita per immobili simili si sono considerati i cosiddetti asking price (annunci immobiliari) i cui valori sono stati corretti in base alle loro caratteristiche e diminuiti percentualmente per la usuale variabilità del prezzo legato alle trattative immobiliari intercorrenti tra venditore ed acquirente. Inoltre si sono presi in considerazione anche i valori medi ricavati da banche date immobiliari di rilievo (OMI e Borsino Immobiliare), correggendo i prezzi medi in base alle caratteristiche dei beni da stimare.

In quanto ai terreni agricoli, vista la stagnazione del mercato immobiliare e il mancato reperimento di recenti atti di compravendita per terreni simili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia" edito da Exeo, correggendo i valori medi in base alle peculiarità dei terreni in ragione della loro attuale destinazione e coltura e caratteristiche.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire datie informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espote, l'esperto stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di

dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 25/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scartabelli Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 immagine Geoscopio con catasto (Crespole)
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 immagine Geoscopio con catasto (Diacile)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All B1 estratto Piano di Fabbricazione vigente
- ✓ N° 1 Altri allegati - All B2 Legenda Piano di Fabbricazione vigente
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All C1 estratto mappa catastale Crespole
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 estratto mappa catastale Diacile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C3 visura storica f43 m254 s8 Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C4 visura storica f43 m254 s8 San Marcello Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C5 visura storica f43 m785 Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C6 visura storica f43 m785 San Marcello Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C7 visura storica f43 m347 Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C8 visura storica f43 m347 San Marcello Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C9 visura storica f42 m43 Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C10 visura storica f42 m43 San Marcello Piteglio

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C11 visura storica f42 m58 Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C12 visura storica f42 m58 San Marcello Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C13 visura storica f42 m59 Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C14 visura storica f42 m59 San Marcello Piteglio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All C15 elaborato planimetrico 1998
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All C16 planimetria catastale abitazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D1 nota trascrizione 2809-78 divisione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D2 nota trascrizione 4855-96 successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D3 nota trascrizione 2177-00 divisione
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All D4 atto divisione 2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D5 nota trascrizione 437-25 accettazione eredità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D6 nota trascrizione 7820-24 pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D7 elenco note 254 sub8
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D8 elenco note FP
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E ricerca Agenzia Entrate locazione e comodato
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 CE sanatoria 668-96 PE condono 531-86
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 CE san 668-96 PE condono 531-86 disegni
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F3 DIA 2689-98 manut tetto e prospetti
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F4 DIA 2690-98 costruzione marciapiede
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F5 DIA 2690-98 costruzione marciapiede disegni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F6 vincolo paesag crespole
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F7 vincolo paesag diaccile
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F8 vincolo idrogeol crespole
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F9 vincolo idrogeol diaccile
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G1 scheda asking price 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G2 scheda asking price 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G3 scheda asking price 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G4 banca dati OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G5 borsino pro
- ✓ N° 1 Foto - All H documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1
Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, oltre resede attiguo sul lato sud est e altro resede a sud ovest
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 254, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 783 sub 1 - 785 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Marcello Piteglio non è ad oggi dotato di uno strumento urbanistico recentemente aggiornato ma vi sono strumenti di pianificazione dell'ex Comune di Piteglio e dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, ricadente nell'ex Comune di Piteglio, ai sensi del Programma di Fabbricazione ricade in area "B2 - zone di completamento interessanti nuclei di edilizia tradizionale", di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione. Il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. Il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Crespole
Terreno agricolo, posto in zona montana, nei pressi del fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 347, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Marcello Piteglio non è ad oggi dotato di uno strumento urbanistico recentemente aggiornato ma vi sono strumenti di pianificazione dell'ex Comune di Piteglio e dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, posto nell'ex Comune di Piteglio, ai sensi del Programma di Fabbricazione ricade in parte in area "E1 - zone agricole normali", di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione, ed in parte nella fascia di rispetto cimiteriale "zone a vincolo speciale" di cui all'art. 29 delle NTA Il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. Il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico (aree boscate).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile
Terreno agricolo, posto in zona montana, a circa 800 metri dal fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 59, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Marcello Piteglio non è ad oggi dotato di uno strumento urbanistico recentemente aggiornato ma vi sono strumenti di pianificazione dell'ex Comune di Piteglio e dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, posto nell'ex Comune di Piteglio, ai sensi del Programma di Fabbricazione ricade in area "E1 - zone agricole normali", di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione. Il bene ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. Il bene ricade in zona a vincolo paesaggistico (aree boscate).

Prezzo base d'asta: € 53.374,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.374,10

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via Pesciatina (già via provinciale Val di Forfora) nc 35, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 254, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 783 sub 1 - 785 sub 2	Superficie	96,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione internamente si trova in mediocre stato di conservazione, con tracce di umidità di risalita ed infiltrazioni al piano terra. Esternamente il fabbricato abbisogna di manutenzione degli intonaci delle facciate, mentre non è stato verificato lo stato della copertura perchè non vi è accesso.		
Descrizione:	Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, oltre resede attiguo sul lato sud est e altro resede a sud ovest oltre la via pubblica		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Crespole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 347, Qualità Seminativo arborato	Superficie	570,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Terreno agricolo, posto in zona montana, nei pressi del fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - località Diaccile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 59, Qualità Bosco ceduo	Superficie	19140,00 mq

Stato conservativo:	Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione
Descrizione:	Terreno agricolo, posto in zona montana, a circa 800 metri dal fabbricato descritto al bene 1 della presente perizia.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

