



TRIBUNALE DI PISTOIA



LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE LA PRECEDENTE PERIZIA DEL 30/06/2026 RELATIVA ALLA ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 30/04/2007, PAG. 12 CON L'INDICAZIONE DEL CRED.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonini Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2026 del R.G.E.



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 IOC. LA LIMA, 51028, piano T	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2026 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

In data 13/03/2026, il sottoscritto Geom. Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana, 55 - 51039 - Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it, PEC gianni.tonini@geopec.it, Tel. 0573 790 109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 LOC. LA LIMA, 51028, piano T (Coord. Geografiche: N. 44°04'03,01" E. 10°45'53,67")

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un di un fabbricato condominiale sito in Comune di San Marcello Piteglio, frazione La Lima, Via Nazionale nc. 231 e più precisamente :
- appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra rialzato del suddetto fabbricato, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno due camere e bagno

Si precisa che rientrano fra le parti copndominiali l'ingresso, il vano scale e la corte circostante il fabbricato su quattro lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/05/2026.

Custode delle chiavi: IS.VE.G. 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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con lettera raccomandata 1 con prova di consegna del 09/04/2026 spedita in data 10/04/2026, comunicava agli esecutari, e comunicava con pec del 09/04/2026 agli Avvocati legali del creditore procedente

e con e-mail del 09/04/2026, all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pistoia la data del 1° sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 23 Aprile 2026 alle ore 9.30 e seguenti sul posto.

ha regolarmente ricevuto la raccomandata in data 14/04/2026, mentre la raccomandata inviata al è tornata al mittente in data 04/05/2026 per compiuta giacenza.

Il sopralluogo per il giorno 23/04/2026 non fu eseguito, perchè all'interno dell'appartamento non vi era nessuno, il portoncino d'ingresso era chiuso con lucchetto e catena. In sede di 1° sopralluogo fu lasciato affisso al portoncino d'ingresso l'avviso di essere ricontattati, veniva indicata la nuova data per il sopralluogo fissata per il 14/05/2026 alle ore 14.45. Il giorno 14/05/2026 il sottoscritto CTU ed il signor in qualità di Custode Giudiziario, (IS.VE.G.), poichè nessuno è presente, nessuno ci ha mai contattato, l'avviso lasciato in



data 23/04/2026 era ancora affisso alla porta d'ingresso all'appartamento. Il custode procedeva a tagliare il lucchetto e ad entrare all'interno dell'appartamento. Nessuno era presente, non vi sono segnali che vi possa abitare alcuno, sono presenti sempre all'interno dell'appartamento pochi mobili e privi di valore commerciale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 LOC. LA LIMA, 51028, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott. _____ risulta completa.

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/2)

(Proprietà 1/2)

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

(Proprietà 1/2)

(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva in oggetto è pervenuto agli esecutati signori _____, per atto di compravendita ai rogiti per Notaio Dott. _____, Notaio in _____

(), del 23/04/2007, repertorio n. 20.144 raccolta n. 8.803, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Prato in data 24/04/2007 al n. 3.801 SERIE 1T, e Trascritto a Pistoia in data 30/04/2007 al n. 2.484 del registro particolare e al n. 4.381 del registro generale, da : , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà - bene personale, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà - bene personale, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà - bene personale e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà - bene personale.

Si segnalano le seguenti due accettazioni tacite di eredità :

- Accettazione tacita di eredità trascritta al n. 2.483 RP e al n. 4.380 RG in data 30/04/2007 a seguito atto notarile pubblico per Notaio di del 23/4/2007 numero di repertorio 20144/8803 a favore di e / , contro deceduta l'11/07/2005.;

- Accettazione tacita di eredità trascritta al n. 2.483 RP e al n. 4.378 RG in data 30/04/2007 a seguito atto notarile pubblico per Notaio di del 23/4/2007 numero di repertorio 20144/8803 a favore di , contro deceduto il 03/12/1999.;

CONFINI

L'appartamento confina con : proprietà , proprietà , vano scala condominiale, distatto su corte a comune, salvo se altri e più recenti e aggiornati confini,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,23 mq	63,16 mq	1	63,16 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia il 05/03/2026 al n. 1.467 del Registro Particolare e al n. 2.083 del Registro Generale, a favore di

Sul seguente immobile :
UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1:

- Fabbricato in San Marcello Piteglio (PT) B, distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 108 sub. 3 categoria catastale A/4 - abitazioni di tipo popolare - consistenza 5 vani - Via Nazionale n. c. 108;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1999 al 11/07/2005	per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà - bene personale; per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; nato a per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; nato a il per la quota 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; nata a per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale;	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 108, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5 Rendita € 258,23 Piano T
Dal 03/12/1999 al 11/07/2005	nata a per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà - in comunione legale dei beni; il per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà - in comunione legale dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 108, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T
Dal 11/07/2005 al 23/04/2007	per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà - bene personale; nato a a quota di 1/4 del diritto di piena proprietà - bene personale; nato a per la quota 1/4 del diritto di piena proprietà - bene personale; per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà - bene personale;	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 108, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T
Dal 23/04/2007 al 01/01/2017	proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 108, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5

	proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	Superficie catastale 66 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 01/01/2017 al 28/06/2026	proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 108, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 258,23 Piano T

CRONISTORIA CATASTALE:

Alla data del 28/06/2026 l'unità immobiliare oggetto della relazione di stima risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizi Catastali, al giusto intestato conto sulla base delle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	108	3		A4	5	5	66 mq	258,23 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 30/03/2026 con il prot. n. T61016 (abitazione) risulta conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata signori e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite, accessioni,

pertinenze, ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c..

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali nella misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento anche in virtù delle agevolazioni fiscali che potrà richiedere l'aggiudicatario.

PATTI

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 14/05/2026 nessuno era presente, ed erano presenti solo alcuni beni mobili privi di valore commerciale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della relazione tecnica di cui alla procedura esecutiva n. 37/2026 si presenta in precario stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Si precisa che rientrano fra le parti condominiali l'ingresso, il vano scale e la corte circostante il fabbricato su tutti e quattro i lati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di perizia, verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dagli esecutati, libero da censi, livelli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da qualsiasi onere anche reale, da vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, (ad eccezione dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere, dei vincoli condominiali e dalla servitù nascenti dalla proprietà frazionata), da oneri o diritti reali o personali non apparenti, diritti di prelazione, servitù non apparenti, liti pendenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO AD USO ABITATIVO

FONDAZIONI : Dato non rileabile.

ESPOSIZIONE PREVALENTE: Ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA : Piano Terra H. 3,15

STRUTT. VERTICALI : Presubilmente murtura ordinaria in pietrame mista a mattoni.

SOLAI : Il solaio del piano primo sovrastante all'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato con longarine in acciaio con interposte tabelle forate intonacate e pitturate.

COPERTURA : A falde inclinate tipo a padiglione.

MANTO DI COPERTURA : In tegole di laterizio marsigliesi

PARETI ESTERNE E INTERNE : Le pareti interne ed esterne sono tutte intonacate con finitura a intonaco ad intonaco fine piallettato.

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in ceramica e o gres porcellanato nel bagno, zona notte e zona giorno leneleum sovrammontato al sottostante pavimento in gres porcellanato, il bagno pavimentato con mattonelle di ceramica o similari e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, monocolori a disegno semplice.

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno impiallacciato munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in legno verniciato munite di vetro semplice a basso spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica, persiane in legno verniciato, munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, il portoncino d'ingresso condominiale in legno massello con pannellature sempre in legno verniciato, munito di ferramenta di tipo semplice ed economica.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto termico è di tipo tradizionale, con tubazioni in rame e elementi scaldanti radiatori in alluminio verniciati di colore bianco a circolazione forzata di acqua calda, alimentata con caldaia a gas metano; l'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt.; l'impianto idrico di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari e alla cucina, l'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : L'edificio è dotato di marciapiede e resede tergale completamente pavimentato con piastrelle in cotto da esterni. L'edificio è dotato di un piccolo giardinetto completamente inerbito.

BAGNI : Tutti i bagni sono completi dei servizi igienico sanitari, lavabo, bidet, doccia e vasca, completi di rubinetteria di tipo semplice ed economico.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) si presenta in precario stato di manutenzione e conservazione, ragion per cui non sono da escludere anche qualche intervento di manutenzione straordinaria soprattutto all'appartamento in oggetto. Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 LOC. LA LIMA, 51028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero, nessuno vi abitava ed erano presenti solo pochi beni mobili e privi di valore commerciale.

Inoltre l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Territorio di Pistoia su istanza del sottoscritto CTU inviata tramite pec del 01/04/2026 prot. n. 24.613/2026 con la quale si richiedeva di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in foglio 5 particella 108 sub. 3, sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe Tributaria a carico dei Soggetti e non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione all'8/04/2026 di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1980 al 03/12/1999	il per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà - in regime di comunione legale dei beni com. il per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà - in regime di comunione legale dei beni com Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/03/1980	1.625	1.067
		Registrazione			
Dal 03/12/1999 al 11/07/2005	a il per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà - bene personale; il per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; per la quota 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; Codice Fiscale/P.IVA:	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	04/12/2000	9.512	6.210
		Registrazione			
Dal 11/07/2005 al 30/04/2007	per la quota di 2/12 del diritto di piena proprietà - bene personale;	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/2005		
		Trascrizione			

il	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio Pubblicità Immobiliare	24/07/2006	7.801	4.955
	Registrazione			
per la quota di 2/12 del diritto di piena proprietà - bene personale;	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Pistoia	04/07/2006	83	1.263
per la quota di 2/12 del diritto di piena proprietà - bene personale; Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 30/04/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO	23/04/2007	20.144	8.803
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio Pubblicità Immobiliare	30/04/2007	4.381	2.484
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Prato	24/04/2007	3.801 serie 1T	

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.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si segnalano le seguenti accettazioni tacite di eredità :

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta in data 30/04/2007 al numero 4.379 del Registro Generale e al numero 2.482 del Registro Particolare, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio del 23/04/2007 numero di repertorio 20.144/8803 a favore di , nato il C.F. per la quota di 2/24 del diritto di piena proprietà - bene personale; per la quota di

2/24 del diritto di piena proprietà - bene personale;

per la quota 2/24 del diritto di piena proprietà - bene

personale;

per la quota di 2/24 del diritto di piena proprietà - bene personale;

, per la quota di 4/24 del diritto di piena proprietà - bene personale CONTRO

, per la quota del diritto di proprietà di 12/24 in comunione

legale dei beni con

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta in data 30/04/2007 al numero 4.380 del Registro Generale e al numero 2.483 del Registro particolare, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio del 23/04/2007 numero di repertorio 20.144/8803 a favore di nato il

per la quota di 4/24 del diritto di piena proprietà - bene personale;

, per la quota di

4/24 del diritto di piena proprietà - bene personale;

per la quota 4/24 del diritto di piena proprietà - bene

personale;

per la quota di 4/24 del diritto di piena proprietà - bene personale; CONTRO M

quota di 16/24 del diritto di piena proprietà,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 28/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 30/04/2007

Reg. gen. 4.382 - Reg. part. 1.162

Quota: 1/1

Importo: € 112.500,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 37.500,00

Percentuale interessi: 5.49 %

Rogante: NOTAIO

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 20.145

N° raccolta: 8.804

Note: Formalità Iscritta sull'Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Piteglio Catasto Fabbricati

Foglio n. 5 partocella n. 108 subalterno n. 8 categoria catastale A4 Via Nazionale n. c. 231

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PISTOIA il 25/06/2010

Reg. gen. 5.328 - Reg. part. 3.357

Quota: 1/1

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità Iscritta sull'Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Piteglio Catasto Fabbricati Foglio n. 5 partoclla n. 108 subalterno n. 8 categoria catatsale A4 Via Nazionale n. c. 231

• VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PISTOIA il 05/03/2026

Reg. gen. 2.083 - Reg. part. 1.467

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità Iscritta sull'Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Piteglio Catasto Fabbricati Foglio n. 5 partoclla n. 108 subalterno n. 8 categoria catatsale A4 Via Nazionale n. c. 231

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte secondo la tavola n. Q17 allega al P.S. Piano Strutturale, "Quadro Conoscitivo" in zone territoriali omogenee F2 zone residenziali, stato di attuazione "zona totalmente edificata (> 80%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia di stima, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente non è stato interessato da altri interventi edilizi che richiedessero il rilascio di licenze, concessioni od autorizzazioni, denunce di inizio attività o permessi di costruire.

L'unità immobiliare NON è dotata nè dell'attestazione asseverata di abitabilità e/o agibilità attestata ai sensi

dell'art. 86 della L. R. Toscana n. 1 del 03 gennaio 2005, ne dell'autorizzazione all'abitabilità rilasciata dai competenti organi comunali.

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.

Il sottoscritto C.T.U., premette che a seguito della richiesta per l'accesso agli atti inviata con pec in data 13/04/2026 all'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio non sono stati rilevati titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha effettuato il rilievo dell'unità immobiliare oggetto di perizia, è stata effettuata la ricostruzione grafica dell'appartamento, e dal raffronto con la planimetria catastale depositata agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Piteglio (oggi San Marcello Piteglio), risulta conforme.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici simili di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 511,53

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.606,94

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 LOC. LA LIMA, 51028, piano T

Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un di un fabbricato condominiale sito in Comune di San Marcello Piteglio, frazione La Lima, Via Nazionale nc. 231 e più precisamente : - appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra rialzato del suddetto fabbricato, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno due camere e bagno. Si precisa che rientrano fra le parti copndominiali l'ingresso, il vano scale e la corte circostante il fabbricato su quattro lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 108, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 20.842,80

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

Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di n. 3 unità immobiliari avvenute all'interno dello stesso edificio condominiale.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - precario-

l'ubicazione dell'edificio - la zona fa parte del comprensorio montano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è ricompresa in un nucleo di edifici sparsi rispetto al centro del capoluogo montano che può essere preso come riferimento il comune di San Marcello Piteglio (ex San Marcello Pistoiese), la zona è prevalentemente montana, distante 4/5 chilometri da San Macello Piteglio, (ex San Marcello Pistoiese), dove vi sono concentrati i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente, (Banche, Poste, Farmacie, negozzi di prima necessità studi medici, servizi alla persona, uffici comunale, scuole, asili, ASL), la zona in cui è ubicato l'edificio è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 12 c. d. dell'Abetone e del Brennero da cui ci si collega facilmente alla pianura Pistoiese e da qui al casello dell'autostrada, che ci si immette sulla A11 autostrada Firenze-Mare, oppure dalla Località La Lima dove è ubicato l'edificio ci si collega alla zona della Versilia, (Lucca).

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento



di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purché non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento pari al 25% del bene sul valore di stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria il criterio adottato per la valutazione del bene è c.d. "diretto" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili, vero è che ho individuato n. 3 compravendite di appartamenti avvenute fra il 2024 e il 2025 all'interno dello stesso edificio condominiale di cui l'u.i. in oggetto fa parte.

Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita 26/09/2024 Notaio Dott. Fabrizio Nencioni rep. n. 19.198 _ Ubicazione Via Nazionale nc. 231 Frazione La Lima Comune di San Marcello Piteglio appartamento di civile abitazione al piano terra valore di compravendita dichiarato € 23.000,00 _ superficie catastale totale mq 68,00 _ €/mq 340,00, arrotondato.

2 - Atto di compravendita 04/04/2025 Notaio Dott. Federico Venturini rep. n. 6.164 _ Ubicazione Via Nazionale nc. 231 Frazione La Lima Comune di San Marcello Piteglio appartamento di civile abitazione al piano terra rialzato valore di compravendita dichiarato € 22.000,00 _ superficie catastale totale mq 67,00 _ €/mq 330,00, arrotondato.

3 - Atto di compravendita 16/10/2025 Notaio Dott. Federico Venturini rep. n. 6.479 _ Ubicazione Via Nazionale nc. 231/C Frazione La Lima Comune di San Marcello Piteglio appartamento di civile abitazione al piano secondo valore di compravendita dichiarato € 17.500,00 _ superficie catastale totale mq 65,00 _ €/mq 270,00, arrotondato.

4 - Atto di compravendita 07/06/2023 Notaio Dott. Carlo Speranzini _ Ubicazione Via Nazionale nc. 231 Frazione La Lima Comune di San Marcello Piteglio appartamento di civile abitazione al piano terzo valore di compravendita dichiarato € 10.000,00 _ superficie catastale totale mq 71,00 _ €/mq 140,00, arrotondato.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, può essere espresso in euro al metro quadrato 330,00.

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi:

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalle fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolato in euro 330,00 al mq, si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato possa essere espresso in € 21.000,00, arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 LOC. LA LIMA, 51028, piano T	63,16 mq	330,00 €/mq	€ 20.842,80	100,00%	€ 20.842,80
Valore di stima:					€ 20.842,80

Valore di stima: € 20.842,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	21.000,00	€

Valore finale di stima: € 21.000,00

Il valore di stima determinato in euro 20.842,80 si arrotonda a euro 21.000,00.

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.

Quarrata, li 09/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonini Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO



- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTI CONDOMINIO
- ✓ N° 10 Altri allegati - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO
- ✓ N° 11 Altri allegati - QUADRO CONOSCITIVO PIANO STRUTTURALE
- ✓ N° 12 Altri allegati - ACCESSO AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 13 Altri allegati - BENI COMPARABILI





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 LOC. LA LIMA, 51028, piano T
Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un di un fabbricato condominiale sito in Comune di San Marcello Piteglio, frazione La Lima, Via Nazionale nc. 231 e più precisamente : - appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra rialzato del suddetto fabbricato, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno due camere e bagno Si precisa che rientrano fra le parti copndominiali l'ingresso, il vano scale e la corte circostante il fabbricato su quattro lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 108, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fbbriato condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte secondo la tavola n. Q17 allega al P.S. Piano Strutturale, "Quadro Conoscitivo" in zone territoriali omogenee F2 zone residenziali, stato di attuazione "zona totalmente edificata (> 80%).

Prezzo base d'asta: € 21.000,00





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2026 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE NC. 231 IOC. LA LIMA, 51028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 108, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	63,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della relazione tecnica di cui alla procedura esecutiva n. 37/2026 si presenta in precario stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un di un fabbricato condominiale sito in Comune di San Marcello Piteglio, frazione La Lima, Via Nazionale nc. 231 e più precisamente : - appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra rialzato del suddetto fabbricato, composto da ingresso,cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno due camere e bagno Si precisa che rientrano fra le parti copndominiali l'ingresso, il vano scale e la corte circostante il fabbricato su quattro lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 30/04/2007
Reg. gen. 4.382 - Reg. part. 1.162
Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00
A favore di /
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 37.500,00
Percentuale interessi: 5,49 %
Rogante: NOTAIO
Data: 23/04/2007
N° repertorio: 20.145
N° raccolta: 8.804
Note: Formalità Iscritta sull'Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Piteglio Catasto Fabbricati
Foglio n. 5 partocella n. 108 subalterno n. 8 categoria catatsale A4 Via Nazionale n. c. 231

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 25/06/2010
Reg. gen. 5.328 - Reg. part. 3.357
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità Iscritta sull'Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Piteglio Catasto Fabbricati
Foglio n. 5 partocella n. 108 subalterno n. 8 categoria catatsale A4 Via Nazionale n. c. 231
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 05/03/2026
Reg. gen. 2.083 - Reg. part. 1.467
Quota: 1/1
A favore di /
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità Iscritta sull'Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Piteglio Catasto Fabbricati
Foglio n. 5 partocella n. 108 subalterno n. 8 categoria catatsale A4 Via Nazionale n. c. 231

