

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borrello Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2026 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                      | 4  |
| Premessa.....                                                                                                      | 4  |
| Descrizione.....                                                                                                   | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 4  |
| Lotto Unico .....                                                                                                  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                       | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T5     |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 5  |
| Titolarità.....                                                                                                    | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T5     |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 6  |
| Confini.....                                                                                                       | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T6     |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 6  |
| Consistenza.....                                                                                                   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T6     |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T7     |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                                               | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T9     |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 9  |
| Patti.....                                                                                                         | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T      |    |
| .....                                                                                                              | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 10 |
| Stato conservativo .....                                                                                           | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T      |    |
| .....                                                                                                              | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T.....        | 11 |

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Parti Comuni.....                                                                                                   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                         | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                                                          | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                        | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                     | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 15 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                         | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 17 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                           | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                                  | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T ..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....        | 20 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                       | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                                         | 24 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                            | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2026 del R.G.E. ....                                                   | 26 |



|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.807,84 .....</b>                                                         | <b>26</b> |
| <b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</b>                                                 | <b>27</b> |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T .....</b> | <b>27</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T .....</b>        | <b>27</b> |



All'udienza del 02/04/2026, il sottoscritto Arch. Borrello Luigi, con studio in Via dello Specchio, 45/49 - 51100 - Pistoia (PT), email luigi.borrello.arch@archiworld.it, PEC luigi.borrello@archiworldpec.it, Tel. 0573 368951, Fax 0573 368951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Appartamento di civile abitazione, posto sul lato sud-est di edificio di maggiore consistenza, composto da portico, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, con annessi, quali pertinenze esclusive, locale caldaia e giardino sul lato sud

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Sono compresi i diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni:

- quota di 1/5 su strada privata di accesso al fabbricato, sul sottopasso carrabile, sul piazzale di manovra delle auto e sull'area occupata dal serbatoio G.P.L.
- quota di 1/2 sul vialetto perdonale che dalla strada privata di accesso al fabbricato, conduce al cancello di ingresso all'appartamento

Oltre i diritti di comproprietà sulle altre parti del fabbricato come per legge

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Vano ad uso autorimessa, posto in adiacenza al lato ovest dell'appartamento di cui al bene 1, con accesso carrabile dal piazzale condominiale, ubicato in posizione centrale rispetto al complesso edilizio



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Sono compresi i diritti di proprietà sulle seguenti parti comuni:

- quota di 1/5 su strada privata di accesso al fabbricato, sul sottopasso carrabile, sul piazzale di manovra delle auto e sull'area occupata dal serbatoio G.P.L.

Oltre i diritti di proprietà sulle altre parti del fabbricato come per legge

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

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

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

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



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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Parti condominiali su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, bene n. 2 del presente procedimento

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Parti condominiali, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, bene n. 1 del presente procedimento su più lati

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 75,40 mq            | 93,10 mq            | 1            | 93,10 mq                        | 2,70 m  | T     |
| Loggia                                | 8,10 mq             | 8,30 mq             | 0,45         | 3,74 mq                         | 2,70 m  | T     |
| Giardino                              | 75,20 mq            | 75,20 mq            | 0,18         | 13,54 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 110,38 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 110,38 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Posto auto coperto                    | 15,00 mq            | 17,80 mq            | 0,6          | 10,68 mq                        | 2,68 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 10,68 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 10,68 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/05/2004 al 06/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 9<br>Categoria F3                                                   |
| Dal 06/07/2005 al 12/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 9<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5,5<br>Rendita € 397,67<br>Piano T |
| Dal 12/10/2005 al 18/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 9<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5,5<br>Rendita € 397,67<br>Piano t |
| Dal 18/10/2005 al 17/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 9<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5,5<br>Rendita € 468,68<br>Piano T |
| Dal 17/11/2010 al 26/05/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 9<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5,5<br>Rendita € 468,68            |

|                              |                   |                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/05/2014 al 09/01/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 15<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 93 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano T |
| Dal 09/01/2017 al 18/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 15<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 93 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano T |

Il bene e' correttamente intestato all'esecutato.

Le ulteriori variazioni catastali riportate in visura, riguardano l'inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 e la variazione di toponomastica del 12/12/2016.

In data 09/01/2017, il Comune di San Marcello Pistoiese è stato riunito con il Comune di Piteglio (Variazione territoriale).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/05/2004 al 06/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7<br>Categoria F3                                                                               |
| Dal 06/07/2005 al 12/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 15<br>Rendita € 60,43<br>Piano T                               |
| Dal 12/10/2005 al 17/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 15<br>Rendita € 60,43<br>Piano T                               |
| Dal 17/11/2010 al 09/01/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 15<br>Superficie catastale 17 mq<br>Rendita € 60,43<br>Piano T |
| Dal 09/01/2017 al 18/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 15<br>Superficie catastale 17 mq<br>Rendita € 60,43<br>Piano T |

Il bene è correttamente intestato all'esecutato.

Le ulteriori variazioni catastali riportate in visura, riguardano l'inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015.

In data 09/01/2017, il Comune di San Marcello Pistoiese è stato riunito con il Comune di Piteglio (Variazione territoriale).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 65     | 1027  | 15   |                     | A2        | 2      | 6           | 93 mq                | 511,29 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

A partire dal 09/01/2017, l'unità immobiliare è censita nel Comune di San Marcello Pistoiese - Piteglio a seguito della riunione territoriale dei due Comuni

Le parti comuni hanno i seguenti identificativi catastali:

- strada privata di accesso al fabbricato, sul sottopasso carrabile, sul piazzale di manovra delle auto e sull'area occupata dal serbatoio G.P.L. Foglio 65 mappale 1027 subalterno 1
- vialetto perdonale che dalla strada privata di accesso al fabbricato, conduce al cancello di ingresso all'appartamento Foglio 65 mappale 1027 subalterno 2

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |  |  |  |                     |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi     |  |  |  | Dati di classamento |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |  |  |  |                     |  |  |  |  |  |  |  |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
|         | 65     | 1027  | 7    |            | C6        | 4      | 15          | 17 mq                | 60,43 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

A partire dal 09/01/2017, l'unità immobiliare è censita nel Comune di San Marcello Pistoiese - Piteglio a seguito della riunione territoriale dei due Comuni

Le parti comuni hanno i seguenti identificativi catastali:

- strada privata di accesso al fabbricato, sul sottopasso carrabile, sul piazzale di manovra delle auto e sull'area occupata dal serbatoio G.P.L. Foglio 65 mappale 1027 subalterno 1
- vialetto perdonale che dalla strada privata di accesso al fabbricato, conduce al cancello di ingresso all'appartamento Foglio 65 mappale 1027 subalterno 2

### PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Dalla ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono risultati registrati contratti di locazione o comodato sul bene oggetto di procedimento

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Dalla ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono risultati registrati contratti di locazione o comodato sul bene oggetto di procedimento

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Anche le parti condominiali (facciate, corti comuni) si presentano in buono stato di conservazione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

La rimessa si presenta in buono stato di conservazione. Anche le parti condominiali (facciate, corti comuni) si presentano in buono stato di conservazione

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

L'abitazione è inserita all'interno di un contesto condominiale.

Le parti comuni sono le seguenti:

- quota di 1/5 su strada privata di accesso al fabbricato, sul sottopasso carrabile, sul piazzale di manovra delle auto e sull'area occupata dal serbatoio G.P.L. (subalterno 1)
- quota di 1/2 sul vialetto perdonale che dalla strada privata di accesso al fabbricato, conduce al cancello di ingresso all'appartamento (subalterno 2)

Oltre i diritti di comproprietà sulle altre parti comuni del fabbricato come per legge

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

La rimessa è inserita all'interno di un contesto condominiale.

Le parti comuni sono le seguenti:

- quota di 1/5 su strada privata di accesso al fabbricato, sul sottopasso carrabile, sul piazzale di manovra delle auto e sull'area occupata dal serbatoio G.P.L. (subalterno 1)

Oltre i diritti di comproprietà sulle altre parti comuni del fabbricato come per legge

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Fondazioni: continue in calcestruzzo

Esposizione: prospetto principale a sud-ovest

Altezza interna utile: 270

Str. verticali: muratura portante in blocchi

Solai: in laterocemento in travetti e pignatte con soletta collaborante

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: in laterizio

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata

Pavimentazione interna: Zona giorno prevalentemente in cotto, zona notte parquet di rovere

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno di castagno, porte interne a battente impiallacciate legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Giardino esclusivo sul lato sud ovest

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Fondazioni: continue in calcestruzzo

Esposizione: prospetto principale a nord-est

Altezza interna utile: 268

Str. verticali: muratura portante in blocchi

Solai: in laterocemento in travetti e pignatte con soletta collaborante

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: in laterizio

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata

Pavimentazione interna: in monocottura

Infissi esterni ed interni: Chiusura esterna in lamiera, porta interna a battente impiallacciata legno

Impianto elettrico sottotraccia

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Dallo stato di famiglia, risultano risiedere nell'abitazione la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In occasione del sopralluogo la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha comunicato che risiede nell'abitazione, l'altra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Dallo stato di famiglia, risultano risiedere nell'abitazione la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In occasione del sopralluogo la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha comunicato che risiede nell'abitazione, l'altra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

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

|                              |                   |                                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/10/2005 al 17/11/2010 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. Lorenzo Zogheri     | 12/10/2005  | 18569                | 5999               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate di Pistoia | 13/10/2005  | 9686                 | 5960               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 17/11/2010 al 18/04/2026 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. Lorenzo Zogheri     | 17/11/2010  | 29704                | 11961              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate di Pistoia | 24/11/2010  | 9401                 | 5823               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/10/2005 al 17/11/2010 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. Lorenzo Zogheri | 12/10/2005  | 18569                | 5999               |

|                              |                   |                                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate di Pistoia | 13/10/2005 | 9686          | 5960        |
|                              |                   | Registrazione                    |            |               |             |
| Dal 17/11/2010 al 18/04/2026 | **** Omissis **** | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Atto di compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. Lorenzo Zogheri     | 17/11/2010 | 29704         | 11961       |
|                              |                   | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate di Pistoia | 24/11/2010 | 9401          | 5823        |
|                              |                   | 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 attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 24/11/2010  
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 2106

Quota: 1/1  
Importo: € 207.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.000,00  
Percentuale interessi: 2,70 %  
Rogante: Notaio Dott. Lorenzo Zogheri  
Data: 17/11/2010  
N° repertorio: 29705/11962

#### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 20/03/2026  
Reg. gen. 2623 - Reg. part. 1840  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 18/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 24/11/2010  
Reg. gen. 9401 - Reg. part. 2106  
Quota: 1/1  
Importo: € 207.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: Notaio Dott. Lorenzo Zogheri

Data: 17/11/2010

N° repertorio: 29705/11962

#### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 20/03/2026

Reg. gen. 2623 - Reg. part. 1840

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

#### ART.81 - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO NORME SPECIFICHE

1. Le sottozone B1, sono aree del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti.

2. Le aree suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, di cui al comma 1, sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita Legenda.

3. Nelle aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;

b) artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative

all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate a: artigianato di

produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio;  
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale;

d) direzionale;

e) pubbliche o di pubblico interesse;

f) pubblici esercizi;

g) attrezzature ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Le utilizzazioni di cui al precedente punto b) devono interessare interi edifici ovvero unita` immobiliari aventi accesso autonomo dall'esterno. Le utilizzazioni di cui ai punti c), d) ed e), se non estese all'intero edificio alla data di entrata in vigore del R.U., possono interessare non piu` del 25% del S.U.L. totale di ogni edificio dovendo la restante superficie del medesimo essere adibita alle utilizzazioni di cui al punto a).

4. Negli edifici compresi nelle zone di cui al presente articolo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione- straordinaria MS;

b) Ristrutturazione edilizia RE1 , RE2, RE3;

c) Sostituzione edilizia SE;

d) Ristrutturazione urbanistica RUR.

e) Ampliamento una tantum di mq. 25,00 di S.U.L..

L'ampliamento una tantum non e` cumulabile con i parametri urbanistici di ogni singola sottozona, comunque dovra` essere realizzato in modo coerente al contesto nel quale andra` ad inserirsi sia sotto il profilo edilizio che per le modalita` di finitura esterne.

5. Tipologia Edilizia consentita: case unifamiliari, bifamiliari, in linea.

6. Modalita` di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. Per Permesso di costruire, S.C.I.A. ed intervento edilizio convenzionato I.E.C..

7. Qualora gli interventi prevedano la contestuale costruzione di piu` di un edificio dovranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Convenzionato I.E.C. .

8. Sottozona B1 Parametri Urbanistici

a) Indice di utilizzazione fondiario: UF. mq./mq. 0,40

b) Rapporto di copertura: RC. mq./mq. 0,35

c) Altezza Massima: H. m. 9,00

d) Numero massimo di piani fuori terra: N. 3

e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U. DS m. 5,00

f) Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione continua con lunghezza del fronte stradale maggiore di m. 20,00, e` consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti; la sopraelevazione non potra` superare comunque l'altezza massima di m. 9,00.

g) Distanza minima dai confini per edifici

h) non costruiti in aderenza DC m. 5,00

i) Distanza minima tra fabbricati m. 10,00

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

### **ART.81 - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO NORME SPECIFICHE**

1. Le sottozone B1, sono aree del territorio gia` edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali e` consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume gia` edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione piu` razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti.

2. Le aree suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, di cui al comma 1, sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita Legenda.

3. Nelle aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio;
- c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale;
- d) direzionale;
- e) pubbliche o di pubblico interesse;
- f) pubblici esercizi;
- g) attrezzature ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Le utilizzazioni di cui al precedente punto b) devono interessare interi edifici ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo dall'esterno. Le utilizzazioni di cui ai punti c), d) ed e), se non estese all'intero edificio alla data di entrata in vigore del R.U., possono interessare non più del 25% del S.U.L. totale di ogni edificio dovendo la restante superficie del medesimo essere adibita alle utilizzazioni di cui al punto a).

4. Negli edifici compresi nelle zone di cui al presente articolo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- a) Manutenzione- straordinaria MS;
- b) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3;
- c) Sostituzione edilizia SE;
- d) Ristrutturazione urbanistica RUR.
- e) Ampliamento una tantum di mq. 25,00 di S.U.L..

L'ampliamento una tantum non è cumulabile con i parametri urbanistici di ogni singola sottozona, comunque dovrà essere realizzato in modo coerente al contesto nel quale andrà ad inserirsi sia sotto il profilo edilizio che per le modalità di finitura esterne.

5. Tipologia Edilizia consentita: case unifamiliari, bifamiliari, in linea.

6. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. Per Permesso di costruire, S.C.I.A. ed intervento edilizio convenzionato I.E.C..

7. Qualora gli interventi prevedano la contestuale costruzione di più di un edificio dovranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Convenzionato I.E.C. .

8. Sottozona B1 Parametri Urbanistici

- a) Indice di utilizzazione fondiario: UF. mq./mq. 0,40
- b) Rapporto di copertura: RC. mq./mq. 0,35
- c) Altezza Massima: H. m. 9,00
- d) Numero massimo di piani fuori terra: N. 3
- e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U. DS m. 5,00.
- f) Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione continua con lunghezza del fronte stradale maggiore di m. 20,00, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti; la sopraelevazione non potrà superare comunque l'altezza massima di m. 9,00.
- g) Distanza minima dai confini per edifici
- h) non costruiti in aderenza DC m. 5,00
- i) Distanza minima tra fabbricati m. 10,00

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

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

Il fabbricato in cui l'appartamento è inserito, è stato edificato in ordine alla Concessione edilizia n. 3 del 08/03/2003 (P.E. 192/2002). In data 08/07/2005 (prot. 10077) è stata depositata la variante finale e comunicazione di fine lavori (P.E. 118/2005).

L'agibilità è stata certificata in data 09/07/2005 (prot. 10144).

Successivamente l'appartamento ha subito interventi di ristrutturazione edilizia legittimati con la SCIA di cui alla Pratica Edilizia n. 80/2012 del 08/05/2012 (prot. 4599).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In occasione del sopralluogo, sono state fatte le necessarie verifiche ed è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi all'ultimo progetto depositato

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

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

Il fabbricato in cui l'appartamento è inserito, è stato edificato in ordine alla Concessione edilizia n. 3 del 08/03/2003 (P.E. 192/2002). In data 08/07/2005 (prot. 10077) è stata depositata la variante finale e comunicazione di fine lavori (P.E. 118/2005).

L'agibilità è stata certificata in data 09/07/2005 (prot. 10144).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In occasione del sopralluogo, sono state fatte le necessarie verifiche ed è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi all'ultimo progetto depositato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente l'amministratore di condominio. Non risultano oneri condominiali gravanti sulla proprietà

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente l'amministratore di condominio. Non risultano oneri condominiali gravanti sulla proprietà

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato considerato un unico lotto costituito dall'appartamento e la rimessa, in quanto la stessa è direttamente collegata alla centrale termica dell'appartamento

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 della Casina, 60/C, 51028, piano T  
Appartamento di civile abitazione, posto sul lato sud-est di edificio di maggiore consistenza, composto da portico, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, con annessi, quali pertinenze esclusive, locale caldaia e giardino sul lato sud  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1027, Sub. 15, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 123.625,60  
Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita` della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarita` geometrica della forma, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T Vano ad uso autorimessa, posto in adiacenza al lato ovest dell'appartamento di cui al bene 1, con accesso carrabile dal piazzale condominiale, ubicato in posizione centrale rispetto al complesso edilizio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.961,60

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

| Identificativo corpo                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T | 110,38 mq                | 1.120,00 €/mq   | € 123.625,60       | 100,00%          | € 123.625,60 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T        | 10,68 mq                 | 1.120,00 €/mq   | € 11.961,60        | 100,00%          | € 11.961,60  |
| Valore di stima:                                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 135.587,20 |

Valore di stima: € 135.587,20

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 128.807,84**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre del 2025 del Comune di San Marcello - Piteglio (€ 950/1.250 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di San Marcello - Piteglio (€ 1.058/1.245 mq).

E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili collocati nella zona ed aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia (collocazione, tipologia di edificio, vetustà).

Il portale dell'Agenzia delle Entrate dove sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio (Consultazione valori immobiliari dichiarati), ha permesso di esaminare 7 atti di compravendita di immobili posti nelle immediate vicinanze, 2 dei quali sostanzialmente equivalenti. La media dei valori in questo caso ha fornito un prezzo di € 1.110/mq.

La ricerca effettuata, ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 1.120/mq.

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 09/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Borrello Luigi

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - Precedenti edilizi (Aggiornamento al 23/07/2026)
- ✓ Foto - Immagini appartamento, rimessa e parti condominiali (Aggiornamento al 25/05/2026)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Pianta appartamento e rimessa (Aggiornamento al 25/05/2026)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (estratto di mappa, elab. Planimetrico, planimetrie catastali, visure storiche (Aggiornamento al 18/04/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 18/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni contratti locazione (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori di riferimento (Aggiornamento al 06/08/2026)



✓ N° 1 Altri allegati - Estratto strumento urbanistico vigente (Aggiornamento al 05/06/2026)



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T  
Appartamento di civile abitazione, posto sul lato sud-est di edificio di maggiore consistenza, composto da portico, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, con annessi, quali pertinenze esclusive, locale caldaia e giardino sul lato sud  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1027, Sub. 15, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: ART.81 - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO NORME SPECIFICHE 1. Le sottozone B1, sono aree del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti. 2. Le aree suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, di cui al comma 1, sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita Legenda. 3. Nelle aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale; b) artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio; c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale; d) direzionale; e) pubbliche o di pubblico interesse; f) pubblici esercizi; g) attrezzature ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; Le utilizzazioni di cui al precedente punto b) devono interessare interi edifici ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo dall'esterno. Le utilizzazioni di cui ai punti c), d) ed e), se non estese all'intero edificio alla data di entrata in vigore del R.U., possono interessare non più del 25% del S.U.L. totale di ogni edificio dovendo la restante superficie del medesimo essere adibita alle utilizzazioni di cui al punto a). 4. Negli edifici compresi nelle zone di cui al presente articolo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3; c) Sostituzione edilizia SE; d) Ristrutturazione urbanistica RUR. e) Ampliamento una tantum di mq. 25,00 di S.U.L.. L'ampliamento una tantum non è cumulabile con i parametri urbanistici di ogni singola sottozona, comunque dovrà essere realizzato in modo coerente al contesto nel quale andrà ad inserirsi sia sotto il profilo edilizio che per le modalità di finitura esterne. 5. Tipologia Edilizia consentita: case unifamiliari, bifamiliari, in linea. 6. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. Per Permesso di costruire, S.C.I.A. ed intervento edilizio convenzionato I.E.C.. 7. Qualora gli interventi prevedano la contestuale costruzione di più di un edificio dovranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Convenzionato I.E.C.. 8. Sottozona B1 Parametri Urbanistici a) Indice di utilizzazione fondiario: UF. mq./mq. 0,40 b) Rapporto di copertura: RC. mq./mq. 0,35 c) Altezza Massima: H. m. 9,00 d) Numero massimo di piani fuori terra: N. 3 e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U. DS m. 5,00 f) Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione continua con lunghezza del fronte stradale maggiore di m. 20,00, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti; la sopraelevazione non potrà superare comunque l'altezza massima di m. 9,00. g) Distanza minima dai confini per edifici h) non costruiti in aderenza DC m. 5,00 i) Distanza minima tra fabbricati m. 10,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T  
Vano ad uso autorimessa, posto in adiacenza al lato ovest dell'appartamento di cui al bene 1, con

accesso carrabile dal piazzale condominiale, ubicato in posizione centrale rispetto al complesso edilizio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: ART.81 - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO NORME SPECIFICHE 1. Le sottozone B1, sono aree del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti. 2. Le aree suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, di cui al comma 1, sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita Legenda. 3. Nelle aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale; b) artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio; c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale; d) direzionale; e) pubbliche o di pubblico interesse; f) pubblici esercizi; g) attrezzature ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; Le utilizzazioni di cui al precedente punto b) devono interessare interi edifici ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo dall'esterno. Le utilizzazioni di cui ai punti c), d) ed e), se non estese all'intero edificio alla data di entrata in vigore del R.U., possono interessare non più del 25% del S.U.L. totale di ogni edificio dovendo la restante superficie del medesimo essere adibita alle utilizzazioni di cui al punto a). 4. Negli edifici compresi nelle zone di cui al presente articolo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3; c) Sostituzione edilizia SE; d) Ristrutturazione urbanistica RUR. e) Ampliamento una tantum di mq. 25,00 di S.U.L.. L'ampliamento una tantum non è cumulabile con i parametri urbanistici di ogni singola sottozona, comunque dovrà essere realizzato in modo coerente al contesto nel quale andrà ad inserirsi sia sotto il profilo edilizio che per le modalità di finitura esterne. 5. Tipologia Edilizia consentita: case unifamiliari, bifamiliari, in linea. 6. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. Per Permesso di costruire, S.C.I.A. ed intervento edilizio convenzionato I.E.C.. 7. Qualora gli interventi prevedano la contestuale costruzione di più di un edificio dovranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Convenzionato I.E.C.. 8. Sottozona B1 Parametri Urbanistici a) Indice di utilizzazione fondiario: UF. mq./mq. 0,40 b) Rapporto di copertura: RC. mq./mq. 0,35 c) Altezza Massima: H. m. 9,00 d) Numero massimo di piani fuori terra: N. 3 e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U. DS m. 5,00 f) Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione continua con lunghezza del fronte stradale maggiore di m. 20,00, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti; la sopraelevazione non potrà superare comunque l'altezza massima di m. 9,00. g) Distanza minima dai confini per edifici h) non costruiti in aderenza DC m. 5,00 i) Distanza minima tra fabbricati m. 10,00

**Prezzo base d'asta: € 128.807,84**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2026 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.807,84

| Bene N° 1 - Appartamento                              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, 60/C, 51028, piano T                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 65, Part. 1027, Sub. 15,<br>Categoria A2                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 110,38 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Anche le parti condominiali (facciate, corti comuni) si presentano in buono stato di conservazione                                                                                                  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Appartamento di civile abitazione, posto sul lato sud-est di edificio di maggiore consistenza, composto da portico, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, con annessi, quali pertinenze esclusive, locale caldaia e giardino sul lato sud |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Dallo stato di famiglia, risultano risiedere nell'abitazione la **** Omissis **** e la **** Omissis ****. In occasione del sopralluogo la **** Omissis **** ha comunicato che risiede nell'abitazione, l'altra **** Omissis ****                                |                   |           |

| Bene N° 2 - Garage                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | San Marcello Piteglio (PT) - Via della Casina, snc, 51028, piano T                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 65, Part. 1027, Sub. 7,<br>Categoria C6                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 10,68 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | La rimessa si presenta in buono stato di conservazione. Anche le parti condominiali (facciate, corti comuni) si presentano in buono stato di conservazione                                                                       |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Vano ad uso autorimessa, posto in adiacenza al lato ovest dell'appartamento di cui al bene 1, con accesso carrabile dal piazzale condominiale, ubicato in posizione centrale rispetto al complesso edilizio                      |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Dallo stato di famiglia, risultano risiedere nell'abitazione la **** Omissis **** e la **** Omissis ****. In occasione del sopralluogo la **** Omissis **** ha comunicato che risiede nell'abitazione, l'altra **** Omissis **** |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, 60/C, 51028, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pistoia il 24/11/2010

Reg. gen. 9402 - Reg. part. 2106

Quota: 1/1

Importo: € 207.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: Notaio Dott. Lorenzo Zogheri

Data: 17/11/2010

N° repertorio: 29705/11962

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 20/03/2026

Reg. gen. 2623 - Reg. part. 1840

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA DELLA CASINA, SNC, 51028, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pistoia il 24/11/2010

Reg. gen. 9401 - Reg. part. 2106

Quota: 1/1

Importo: € 207.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: Notaio Dott. Lorenzo Zogheri

Data: 17/11/2010

N° repertorio: 29705/11962

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 20/03/2026

Reg. gen. 2623 - Reg. part. 1840

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

