

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2020 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	14
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	45
<b>Lotto Unico</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2020 del R.G.E. ....	47
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.209,00</b> .....	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49

## INCARICO

---

In data 28/08/2020, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via XXV Aprile n.c. 2555, piano S1-T-1^ (Coord. Geografiche: Latitudine 44.039782 - Longitudine 10.856733)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via XXV Aprile n.c. 2555, piano S1-T-1^

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un fabbricato unifamiliare libero su quattro lati con resede pertinenziale esclusivo, inserito in un contesto residenziale, la cui costruzione risale ai primi anni '90, in conseguenza di un piano di lottizzazione che ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione quali nuove viabilità, illuminazione pubblica, giardini e comunque arredo pubblico, e che hanno quindi portato ad una riqualificazione dell'area interessata, il tutto posto nella località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lungo la via XXV Aprile, raggiungibile quest'ultima dalla via della Repubblica che conduce fino alla limitrofa località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord, e quindi in diramazione dalla principale via Luigi Orlando (già via Nazionale e/o Modenese), nelle immediate vicinanze della limitrofa località denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, località quest'ultima ove si trovano ancora oggi quelli che un tempo erano gli stabilimenti industriali della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una delle industrie belliche del novecento più importanti d'Italia, oltre ad ulteriori complessi ad uso artigianale ancora oggi in attività, il tutto facente parte dell'attuale Comune di San Marcello Piteglio (ex Comune di San Marcello Pistoiese), territorialmente collocato nell'ambito della montagna pistoiese, in Provincia di Pistoia.

Fino al 1° gennaio 2017 la frazione di "San Marcello Pistoiese" costituiva infatti Comune autonomo, per poi fondersi con il Comune di Piteglio nel predetto nuovo Comune di San Marcello Piteglio, a seguito del referendum consultivo tra le popolazioni dei Comuni interessati tenutosi in data 8 e 9 maggio 2016.

Ebbene, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove risultano ubicate le porzioni immobiliari con relative pertinenze coperte e scoperte, è una piccola località che sorge a circa 760 metri sul livello del mare, e prende il nome dall'omonimo torrente, che nasce dalle pendici del Monte Croce delle Lari e si unisce al torrente Maresca nella frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Fondamentalmente la frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trova in buona posizione, sul versante più soleggiato della valle, caratterizzata da una serie di borghi più o meno grandi, separati fra loro, ed intervallati da fitti ed estesi boschi.

In particolare la località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e specificatamente il fabbricato in questione risulta quindi collocato in un area servita da buona viabilità e vie di comunicazione, limitrofa sia a zone a vocazione artigianale recentemente riqualificate, ed allo stesso tempo in prossimità a plessi scolastici dell'infanzia e primari, nonché a strutture sportive quali il palazzetto dello sport "Sandro Pertini" ed il campo sportivo, questi ultime due posti proprio nelle immediate vicinanze del fabbricato.

A tal fine, per permettere una chiara ed immediata individuazione di tale zona, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, il sottoscritto rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali, il contesto paesaggistico ove risulta inserito l'edificio in trattazione, quest'ultimo contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta corredata di certificazione notarile redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia sostitutiva della certificazione ipo - catastale.

Tale certificazione risulta comunque essere stata integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- ulteriore documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al fine di accertare, tra l'altro, il regime patrimoniale del soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 01/09/2020 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio, acquisita al n. 12402 di protocollo generale in pari data.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 02/09/2020, lo stesso Ufficio Anagrafe ha provveduto ad inoltrare allo scrivente l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (n. 23 p.II s.A anno 1993) dal quale emerge che il soggetto esecutato risulta coniugato in regime della separazione legale dei beni con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta l'annotazione apposta a margine del predetto certificato, con la quale è precisato che "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Unita alla presente come allegato n. "2" si riportano le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di accettazione e consegna nonché copia della certificazione rilasciata dal predetto Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio datato 01/09/2020.

A titolo informativo si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto pubblico di "Costituzione di fondo patrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 10/01/2003 repertorio n. 96593 raccolta n. 5813, registrato a Pistoia in data 24/01/2003 al n. 189/1, ivi trascritto in data 17/01/2003 al n. 400 del Registro Particolare, ha costituito, con il coniuge signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed ognuno per i propri diritti, fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 e seguenti del codice civile, destinandolo i beni oggetto della presente Procedura a far fronte ai bisogni della famiglia.

Al riguardo lo scrivente segnala che tale puntualizzazione, sempre a titolo informativo, viene altresì riproposta anche ai paragrafi “provenienza ventennale” e “formalità pregiudizievoli”.

## CONFINI

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze scoperte, attualmente risulta nel suo complesso confinare con camminamento pedonale di lottizzazione attualmente intestata catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 689 del Foglio n. 69) ad est, via XXV Aprile a sud, corte a comune (mapp. 1074 sub. 6 del Foglio n. 67) a più unità immobiliari di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mapp. 1074 sub. 2 del Foglio n. 67) et di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mapp. 1074 sub. 3 del Foglio n. 67) ad ovest, ed infine proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* et \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord, salvo se altri e più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine e Centrale termica	108,00 mq	131,00 mq	0,20	26,20 mq	2,19 m	Seminterrato
Abitazione	70,22 mq	101,15 mq	1,00	101,15 mq	2,70 m	Terreno rialzato
Porticato	30,15 mq	31,15 mq	0,45	14,02 mq	3,07 m	Terreno rialzato
Abitazione	71,00 mq	101,15 mq	1,00	101,15 mq	0,00 m	Primo sottotetto
Soppalco parzialmente praticabile	3,48 mq	3,65 mq	0,20	0,73 mq	0,00 m	Primo
Giardino	659,00 mq	659,00 mq	0,10	65,90 mq	0,00 m	Variabile
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>309,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>309,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

In particolare si segnala che nel quadro riepilogativo sono state indicate, distinte per i vari piani, le destinazioni così come effettivamente rilevate in sede del sopralluogo effettuato in data 24/09/2020, con relative superfici che nel caso specifico del piano seminterrato, risultano comprendere anche alcuni locali comunque accessibili e fruibili, ma di fatto realizzati abusivamente rispetto a quanto risultante dai titoli abilitativi.

Trattasi in particolare di tre locali destinati appunto a cantine e centrale termica aventi altezza interna, misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura (soffitto) pari a circa mt. 2,54, la cui realizzazione non risulta evidentemente essere stata autorizzata.

Analoga circostanza ricorre anche per il piccolo soppalco indicato come ubicato al piano primo, anch'esso realizzato appunto abusivamente, ma comunque accessibile e parzialmente praticabile nonostante le altezze interne ridotte.

Quanto sopra come anticipazione di quanto comunque meglio relazionato ed affrontato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda per maggiori chiarimenti.

Ulteriore precisazione che si intende effettuare, e quindi a titolo informativo, riguarda le varie altezze riferite ai locali di abitazione posti al piano primo sottotetto, nonché del porticato esterno posto al piano terreno rialzato.

Le stesse non risultano infatti indicate nel quadro riepilogativo sopra riportato per il semplice fatto che le stesse risultano essere variabili tra i vari locali e/o accessori, in considerazione della conformazione delle coperture sia del fabbricato che del porticato in argomento.

Per i locali di abitazione posti al piano primo sottotetto si può quindi unicamente segnalare che le altezze interne misurate dall'attuale piano di calpestio (pavimento) e l'intradosso della struttura lignea secondaria della copertura del fabbricato (travetti) risulta variabile da un minimo di mt. 2,45 (in gronda), ad un massimo di mt. 3,50 (in colmo), mentre per quanto attiene il porticato esterno, avente quest'ultimo copertura ad una unica falda inclinata, risulta variabile da un massimo di mt. 3,80 (in colmo) ad un minimo di mt. 2,35 (in gronda) e quindi per una altezza media di circa mt. 3,07.

Per quanto sopra si ritiene opportuno rimandare a quanto meglio riportato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo richiamato nel contesto della presente perizia.

Per quanto attiene infine la consistenza della resede pertinenziale (giardino) si segnala che la stessa è stata desunta detraendo dalla consistenza catastale la superficie relativa all'attuale consistenza planimetrica del fabbricato di abitazione ivi insistente, ricavandone perciò una superficie approssimata di circa mq. 659 (superficie catastale mq. 790 – superficie fabbricato mq. 131).

A titolo informativo è utile far presente che la superficie così come appena ricavata, comprende l'intera consistenza dell'attuale resede pertinenziale, così come attualmente utilizzata a servizio del fabbricato di cui è di fatto pertinenza, e quindi comprensiva anche del piccolo appezzamento di terreno attualmente identificato al Catasto Terreni dal mappale n. 1076 del foglio di mappa n. 67 del Comune di "San Marcello Piteglio – Sez. A di San Marcello Pistoiese" della superficie catastale di appena mq. 30, anch'esso comunque oggetto della presente procedura unitamente al fabbricato di abitazione.

Pertanto si anticipa fin da ora, ai fini della stima di quanto in argomento, che il valore dello stesso



appezzamento sarà evidentemente ricompreso nel valore che verrà attribuito al fabbricato di abitazione, così come meglio indicato al dedicato paragrafo "stima".

Rimandando anche in tale occasione a quanto meglio riportato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo richiamato nel contesto della presente perizia, si ritiene utile precisare che la effettiva intera consistenza reale della resede pertinenziale scoperta appena sopra richiamata potrà comunque essere meglio accertata e verificata unicamente sulla base di un accurato rilievo topografico strumentale che ne individui gli effettivi limiti di proprietà, rispetto appunto ai limitrofi terreni e/o aree di altra proprietà e comunque anche della viabilità pubblica che la delimitano, valutato che comunque esistono, tra l'altro, alcune discordanze tra lo stato dei luoghi ed i vari documenti catastali.

In tal senso si ritiene altresì puntualizzare quindi che le superfici tutte, quelle relative al fabbricato di abitazione e relative pertinenze, tra coperto e scoperto, vogliono avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..

Inoltre per quanto attiene l'area scoperta pertinenziale si precisa che per la medesima non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione dell'edificio, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1984 al 27/02/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 1076 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 19/12/1984 al 27/02/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 692 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 760 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,23
Dal 27/02/1990 al 16/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 692 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 760 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,23
Dal 27/02/1990 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 1076 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 16/07/1993 al 23/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 692 Categoria EU

		Superficie catastale 760 mq
Dal 23/12/2010 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 692 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano S1 - T - 1
Dal 24/10/2011 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 692 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 241 mq Rendita € 70.238,00 Piano S1 - T - 1

In relazione a quanto sopra schematicamente riportato, ed a maggior chiarimento, si precisa che le date indicate nel quadro riepilogativo, nel loro insieme, sono riassuntive delle variazioni catastali dei beni che nel loro complesso costituiscono quanto oggetto della presente Procedura, ricordando che fino al 1° gennaio 2017 l'attuale frazione di "San Marcello Pistoiese" costituiva di fatto Comune autonomo, per poi fondersi con il Comune di San Marcello Pistoiese nel predetto nuovo Comune di San Marcello Piteglio, suddiviso in Sezione "A" di San Marcello Pistoiese e Sez. "B" di Piteglio, a seguito del referendum consultivo tra le popolazioni dei Comuni interessati tenutosi in data 8 e 9 maggio 2016. Al riguardo, per maggior chiarimento, si segnala quindi che i beni oggetto della presente perizia, risultano attualmente rappresentati al:

1) Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (Sez. "A" di San Marcello Pistoiese) sul foglio di mappa n. 69 dal mappale n. 692, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 241 (escluse aree scoperte mq. 233) e rendita catastale Euro 702,38 per quanto attiene il fabbricato di abitazione e porzione della relativa area scoperta pertinenziale;

2) Catasto Terreni del Comune di San Marcello Piteglio (Sez. "A" di San Marcello Pistoiese) sul foglio di mappa n. 67 dal mappale n. 1076 qualità seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 30 e redditi Dominicale Euro 0,04 ed Agrario Euro 0,03, per quanto attiene invece la residua porzione della resede comunque pertinenziale al fabbricato di abitazione di cui al punto 1) che precede,

correttamente intestati all'attuale soggetto debitore signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2, ricordando che i restanti diritti competono alla di lui moglie signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al riguardo si approfitta per ricordare quindi che l'attuale consistenza del fabbricato di abitazione risulta essere stata realizzata, o quantomeno commissionata, dall'attuale soggetto esecutato, ricordando appunto che lo stesso, unitamente alla moglie, si sono resi unicamente acquirenti del terreno edificabile sul quale il medesimo fabbricato risulta attualmente insistere, giusto l'atto pubblico di "compra vendita di terreno edificabile" ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 27/02/1990 repertorio n. 32.145 fascicolo n. 2.562, quest'ultimo già unito in copia alla presente come allegato n. "4".

In via preliminare si ritiene opportuno focalizzare l'attenzione sul fatto che quanto oggetto del presente Procedimento, a livello catastale, è evidentemente identificato su due distinti fogli di mappa. In particolare il fabbricato di abitazione con la maggior consistenza della resede scoperta pertinenziale risulta identificato sul foglio di mappa n. 69 del più volte citato Comune, e censito al Catasto Fabbricati, mentre la restante minima porzione di resede, di appena mq. 30 catastali, risulta invece identificata sul foglio di mappa n. 67 e censita invece al Catasto Terreni.

Di fatto, a livello catastale, ci troviamo quindi nella condizione in cui l'intera area pertinenziale al

fabbricato di abitazione, risulta tecnicamente identificata su due diversi fogli mappa, ma a livello pratico nonché allo stato effettivo dei luoghi, e quindi anche ai fini della valutazione dei beni, la stessa deve essere evidentemente considerata quale unica pertinenza del fabbricato medesimo.

Dopo questa breve disquisizione di carattere informativo, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la cronologia delle variazioni catastali presentate per i beni in argomento, la cui descrizione viene di seguito riportata, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il citato fabbricato di abitazione con la maggior consistenza dell'area scoperta pertinenziale trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 69 dal mappale n. 692, con qualità ente urbano di mq. 760, senza redditi.

Per la storia catastale si precisa che detto mappale n. 692 (già n. 329/u), unitamente all'ulteriore mappale n. 1076 (già n. 869/v) del foglio di mappa n. 69, quest'ultimo quale residua porzione dell'area scoperta pertinenziale, risultano entrambi essere stati originati a seguito di frazionamento acquisito al n. 35110 di protocollo Mod. 8 in data 09/11/1982, approvato in data 18/12/1982 con protocollo n. 50, per scorporo rispettivamente dagli originari mappali di maggior consistenza n. 329 del foglio di mappa n. 69 e n. 986 del foglio di mappa n. 67.

Successivamente, la sola porzione catastale contraddistinta dal mappale n. 692 del foglio di mappa n. 69, in sede di inserimento in mappa del nuovo fabbricato andato a realizzare ex novo, risulta essere stata oggetto di denuncia di cambiamento nello stato dei luoghi (tipo mappale) presentato a firma dell'attuale soggetto esecutato, acquisita al n. 39046 di protocollo Mod. 8, ed approvata in data 16/07/1993 con protocollo n. 39047, con il quale contestualmente è avvenuto il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati.

Successivamente, e solo in data 23/12/2010, è stato proceduto alla presentazione della denuncia di accatastamento del fabbricato di abitazione, acquisita al protocollo n. PT0143419 con causale "COSTITUZIONE" (n. 1447.1/2010), in atti dallo stesso giorno.

A titolo informativo si segnala che successivamente a tale denuncia l'allora Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pistoia, con variazione del 24/10/2011 protocollo n. PT0136015 in atti dallo stesso giorno, ha provveduto ad effettuare l'accertamento della rendita catastale proposta, con variazione in quella che ancora oggi risulta attribuita al fabbricato di abitazione in argomento.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente le planimetrie rappresentative del fabbricato di abitazione come sopra indicate, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile, copie delle denunce di cambiamento nello stato dei terreni (tipi mappali e tipi di frazionamento) ed estratti di mappa.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	692			A7	3	8	241 mq	70238 €	S1 - T - 1		

Catasto terreni (CT)												
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	1076				Seminativo	3	30 mq	0,04 €	0,03 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/09/2020 presso il bene in questione, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale di cui alla denuncia di accatastamento presentata in data 23/12/2010 ed acquisita al protocollo n. PT0143419 con causale "COSTITUZIONE" (n. 1447.1/2010), in atti dallo stesso giorno, con quanto invece effettivamente rilevato in loco anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia gli attuali identificativi catastali che individuano il fabbricato di abitazione e relativa area scoperta pertinenziale, come meglio già descritti al paragrafo "cronistoria catastale", trovano invece corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 10/07/2020 al n. 4928 del Registro Generale e n. 3330 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 119/2020.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi emerge in particolare che al piano seminterrato non risultano raffigurati i tre ampi locali, di cui uno posto ad ovest e gli altri due posti ad est del corpo vano scala dal quale hanno peraltro accesso.

Locali aventi altezze interne misurate dall'attuale piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura (soffitto), pari a circa mt. 2,54, la cui consistenza è stata evidentemente ricavata in concomitanza della realizzazione dell'intero fabbricato, e favorita anche dalla conformazione del terreno sul quale il medesimo fabbricato risulta appunto insistere, posto in pendio da nord (monte) verso sud (valle).

Per quanto attiene invece la consistenza, distribuzione interna ed indicazione delle varie altezze dei locali posti al piano terreno (e/o terreno rialzato) e primo, trova invece corrispondenza con quanto appunto raffigurato nella menzionata planimetria catastale.

Unica eccezione si rileva nel fatto che allo stato dei luoghi risulta essere stato ricavato nell'ambito dello vano scale al piano primo, una piccola zona soppalcata interamente realizzata in legno, avente altezza massima interna misurata in circa mt. 1,63.

A titolo informativo si segnala che le difformità appena sopra segnalate, insieme alla maggior consistenza del porticato esterno al piano terreno (o piano terreno rialzato), identificano di fatto le opere andate ad eseguire in difformità dai titoli abilitativi, circostanza quest'ultima comunque meglio analizzata al paragrafo "regolarità edilizia".

Si rileva inoltre una ulteriore incongruenza relativa alla non corretta raffigurazione sulla mappa catastale della consistenza del fabbricato, in particolar modo per quanto attiene la porzione lato sud ovest, ove per intendersi risulta presente la cantina al piano seminterrato con sovrastante il porticato al piano terreno rialzato.

Valutando la effettiva consistenza dello stato dei luoghi si evince infatti che la parete lato ovest della citata cantina non risulta allineata alla restante parete del fabbricato sullo stesso lato, in quanto a livello planimetrico appunto sfalsate tra loro, e quindi in difformità a quanto invece erroneamente indicato sulla mappa catastale.

A conclusione ora del presente paragrafo, ed alla luce di quanto emerso dalla disamina dei documenti

catastali messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, si ritiene indispensabile effettuare alcune considerazioni che evidenziano ulteriori incongruenze tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto appunto risultante dagli stessi documenti catastali, in particolare per quanto attiene la consistenza e conformazione dell'area pertinenziale esterna.

Per quanto potuto appurare in sede del sopralluogo del 24/09/2020 con ausilio di semplice misuratore elettronico, si rileva infatti una non perfetta corrispondenza tra il confine catastale lato nord della corte pertinenziale al fabbricato di abitazione, così come rilevabile dalle mappe, e quanto invece effettivamente rilevabile in loco.

Nel particolare si evince che allo stato dei luoghi l'attuale confine che delimita la proprietà, proprio sul lato nord, è rappresentato da un muro a retta del terreno retrostante, che risulta posizionato rispetto alla parete lato nord del fabbricato di abitazione, ad una distanza variabile, rilevata alle due estremità del fabbricato stesso, da circa mt. 2,22 a mt. 2,70.

Ebbene rispetto invece a quanto desumibile graficamente sia dalle mappe catastali che dalla più volte menzionata planimetria di accampamento presentata in data 23/12/2010, si rileva che il confine lato nord, risulta posizionato ad una distanza rilevabile graficamente di circa mt. 3,60 rispetto alla parete lato nord del fabbricato di abitazione.

Non è dato sapere se tale incongruenza scaturisca da una non corretta introduzione grafica della sagoma del citato fabbricato nelle mappe catastali, o se l'effettiva posizione del muro di contenimento posto a nord non risulta identificare l'effettivo confine di proprietà.

A titolo informativo, ed in conseguenza di quanto appena sopra evidenziato si rileva che sulla sommità del medesimo muro di contenimento, e per quasi tutta la sua lunghezza in senso est ovest, risulta posizionata una staccionata in legno con adiacente siepe di alloro, area questa evidentemente utilizzata dai proprietari degli alloggi posti al piano terreno del più ampio fabbricato posto a nord, ed evidentemente impostato a quota più elevata, rispetto a quello in esame.

E' evidente pertanto che al fine di un miglior accertamento di quanto sopra, e non solo, potrà essere eseguito da parte della eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un accurato rilievo di tipo strumentale al fine appunto con quanta più precisione possibile lo stato effettivo dei luoghi, con individuazione quindi degli attuali confini così come reperibili in loco, e procedere, sempre se del caso e comunque necessario, anche con le necessarie procedure di regolarizzazione e rettifica degli attuali documenti catastali in atti, e/o regolarizzazione anche sotto il profilo giuridico, degli effettivi confini in relazione ai limitrofi lotti di terreno di altra proprietà.

Condizione indispensabile per poter accertare anche la effettiva distanza tra i vari fabbricati oggetto anch'essi del piano di lottizzazione denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, edificati in particolare sui lati nord ed est rispetto a quello in questione, e quindi se sono state rispettate le condizioni e pattuizioni riportate sia nella convenzione stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio) in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693, registrata a Pistoia in pari data al n. 1986, ivi trascritta in data 03/08/1982 al n. 4.790 del Registro Generale e n. 3352 del Registro Particolare, e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, registrata a Pistoia il 14/02/1983 al n. 489, che nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984, quest'ultimo già unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Al fine di far comprendere quanto più possibile le incongruenze riscontrate, si allega fin da ora con il n. "8" un elaborato grafico in scala 1:100 schematico ed indicativo che non vuole evidentemente essere esaustivo di tutte le problematiche riscontrate, anche a livello edilizio come più nello specifico riportato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", ma comunque propedeutico alla individuazione ed eventuale risoluzione delle stesse.

Concludendo, si segnala che di tutto quanto sopra esposto al presente paragrafo ne è stato tenuto debito conto anche nella individuazione del valore di stima del bene in argomento.

## PRECISAZIONI

---

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, in data 08/09/2020, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda il soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con comunicazione a mezzo P.E.C. al legale dell'attuale detentrica del credito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha comunicato che in data 24/09/2020 alle ore 9:15 e seguenti avrebbe effettuato il sopralluogo al fabbricato di abitazione in argomento e sue pertinenze, posto in Comune di San Marcello Piteglio, località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* via XXV Aprile n.c. 2555.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso il bene in argomento.

Si segnala che tale comunicazione risulta essere stata inviata con lettera raccomandata "AR" proprio all'indirizzo appena sopra menzionato, in quanto appunto lo stesso ove risulta avere la residenza il soggetto esecutato, così come peraltro attestato nella certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio, a seguito di specifica richiesta avanzata a mezzo P.E.C. in data 01/09/2020 ed acquisita al n. 12402 di protocollo generale in pari data.

Tale certificazione trovasi già unita alla presente allegato n. "2", unitamente all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del medesimo soggetto esecutato.

Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano invece le informative relative alla comunicazione dell'effettuazione del sopralluogo presso il bene in argomento, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che la comunicazione e mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione, nonché copia dell'esito dell'avvenuta consegna della raccomandata direttamente estrapolata dal portale di "Poste Italiane".

Preliminarmente alla effettuazione del sopralluogo, nonché, per ovvi motivi tecnici, anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di San Marcello Piteglio, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare, e giusto a titolo informativo, in data 31/08/2020 sono state avanzate a mezzo mail due distinte richieste ai rispettivi notai, finalizzate all'ottenimento di copia sia dell'atto pubblico di compravendita del 27/02/1990 repertorio n. 32.145 fascicolo n. 2.562, già unito in copia alla presente come allegato n. "4", che l'atto pubblico di "Costituzione di fondo patrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 10/01/2003 repertorio n. 96593 raccolta n. 5813, anche quest'ultimo già unito in copia alla presente come allegato n. "6", entrambi aventi ad oggetto i beni in discussione.

Sempre in data 31/08/2020 si è quindi provveduto ad inviare a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, la richiesta di prenotazione appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in argomento.

In pari data la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento per il giorno 04/09/2020 alle ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "10" si riportano le predette comunicazioni a mezzo mail.

Al fine di accertare poi la regolarità edilizia del menzionato bene, in data 01/09/2020 lo scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail al personale preposto del competente ufficio del Comune di San Marcello Piteglio la individuazione, visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 07/09/2020 è stato comunicato che le pratiche edilizie richieste erano a disposizione e che comunque per la loro visione doveva essere richiesto specifico appuntamento telefonico.

Appuntamento che è stato poi fissato per il giorno 10/09/2020, presso la sede Comunale.

A titolo informativo si segnala inoltre che la documentazione tecnica riferita ad una pratica edilizia presentata nell'anno 2019 (C.I.L.A. registrata al n. 201900054 presentata in data 27/03/2019 prot. 4590), risulta poi essere stata inviata allo scrivente il giorno successivo direttamente a mezzo mail. Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta la predetta richiesta e relativa risposta a mezzo mail.

In relazione alla presenza tra i beni di cui al presente Procedimento, anche di un piccolo appezzamento di terreno, comunque da ritenersi pertinenziale al limitrofo fabbricato di abitazione, è stata quindi presentata in data 01/09/2020 una richiesta per il rilascio del certificato attestante la destinazione urbanistica dello stesso, unitamente comunque anche alla restante e più ampia area scoperta pertinenziale, indirizzata a mezzo P.E.C. al Servizio 6 - Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio e Servizi al Territorio del Comune di San Marcello Piteglio (PT), ed acquisita al n. 12388 di protocollo generale in pari data.

In data 22/09/2020 lo stesso Comune ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. allo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19/09/2020 e recante il n. CDU/056/2020 di protocollo.

Unite alla presente come allegato n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. con relative ricevute di presentazione e protocollazione, con la precisazione che il certificato di destinazione urbanistico risulta allegato nel contesto della presente, e precisamente nell'ambito del dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In data 08/09/2020 è stata inoltrata a mezzo mail alla Regione Toscana - Settore Sismica - sede di Pistoia apposita richiesta al fine di poter individuare e prendere visione di eventuali pratiche strutturali presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto il bene di cui alla presente Procedura. A seguito di successive comunicazioni è emerso che non risulta essere stata presentata nessuna pratica strutturale.

Unita alla presente come allegato n. "13" si riporta copia delle suddette comunicazioni a mezzo mail.

In data 09/11/2020, letta la comunicazione del 31/10/2020 dei Giudici delle esecuzioni immobiliari con la quale è stata prorogata la sospensione delle procedure aventi ad oggetto l'abitazione principale del soggetto esecutato con le relative pertinenze fino al 31/12/2020, così come statuito dall'art. 4 del decreto legge n.137/2020 che ha modificato l'art. 54 ter del Decreto - Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni nella legge 24 aprile 2020, n. 27, lo scrivente ha provveduto ad inviare telematicamente tramite l'apposito portale "Procedure.it" una istanza con la quale è stato richiesto se per la procedura in argomento il termine per il deposito della presente perizia di stima doveva rimanere invariato, oppure se le operazioni peritali e di redazione della stessa dovevano appunto essere sospese in attesa di un nuovo termine.

Con successiva risposta a mezzo P.E.C. in data 11/11/2020 è stato comunicato dal Tribunale di Pistoia che con decisione del 10/11/2020 del Signor Giudice dell'esecuzione la presente Procedura esecutiva è stata dichiarata sospesa fino al 31/12/2020, con conseguente rinvio dell'udienza di comparizione delle parti al 04/03/2021.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. con relative ricevute di accettazione e consegna.

In data 08/01/2021, letta la comunicazione del 04/01/2021 dei Giudici delle esecuzioni immobiliari con la quale è stata ulteriormente prorogata la sospensione delle procedure aventi ad oggetto l'abitazione principale del soggetto esecutato con le relative pertinenze fino al 30/06/2021, lo scrivente ha provveduto ad inviare telematicamente tramite l'apposito portale "Procedure.it" una ulteriore istanza con la quale è stato richiesto di conoscere il nuovo termine per il deposito della presente perizia e quindi la data dell'udienza di comparizione delle parti.

Con successiva risposta a mezzo P.E.C. in data 13/01/2021 è stato comunicato dal Tribunale di Pistoia che con decisione del 11/01/2021 del Signor Giudice dell'esecuzione la presente Procedura esecutiva

è stata dichiarata sospesa fino al 30/06/2021, con conseguente rinvio dell'udienza di comparizione delle parti al 16/09/2021 e conseguentemente il deposito perizia al 16/08/2021, e quindi anche sulla scorta delle tempistiche già assegnate allo scrivente in sede di accettazione dell'incarico ricevuto. Unite alla presente come allegato n. "14a" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. con relative ricevute di accettazione e consegna.

In data 19/11/2020, a seguito di una preventiva ricerca effettuata presso il Comune di San Marcello Piteglio con esito negativo, al fine di accertare la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica eventualmente redatto per il fabbricato di abitazione in argomento, è stato provveduto ad inviare a mezzo mail al "SIERT - Sistema Informativo Regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana", apposita richiesta.

Con successiva risposta, sempre a mezzo mail in data 20/11/2020 è stato comunicato che non esistono Attestati di Prestazione Energetica depositati nel predetto sistema informativo.

Allo stesso tempo viene altresì segnalato la possibile presenza di attestati depositati con precedenti modalità, proponendo quindi di effettuare una ulteriore ricerca mediante l'apposita modulistica indicata.

Conseguentemente, e secondo quindi le indicazioni fornite, lo scrivente, con apposita comunicazione a mezzo P.E.C. indirizzata alla Regione Toscana in data 20/11/2020, ha provveduto ad inoltrare una ulteriore richiesta, alla quale ha fatto seguito la relativa risposta indirizzata allo scrivente a mezzo mail in data 04/12/2020, con la quale viene fondamentalmente puntualizzato che l'attestato di prestazione energetica del fabbricato, se presentato, doveva essere necessariamente essere stato depositato presso il Comune di competenza.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. con relative ricevute di accettazione e consegna.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 28/08/2020, e successive disposizioni del 10/11/2020 e del 11/01/2021 di rinvio dell'udienza, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 03/07/2021, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata, in ultimo, per il 16/09/2021, copia della presente perizia tecnica al legale di parte creditrice a mezzo P.E.C., nonché alla parte eseguita a mezzo mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

---

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente Procedimento

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di abitazione, al momento del sopralluogo, che si ricorda essere stato effettuato in data 24/09/2020, è risultato utilizzato dal soggetto eseguito signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal proprio nucleo familiare, e si trovava in normali condizioni di manutenzione e conservazione, analogamente all'area pertinenziale scoperta che è anch'essa risultata curata e comunque mantenuta, il tutto come rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata nel contesto della presente perizia, ed alla



quale si rimanda per maggior chiarimento.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato con relative pertinenze scoperte, in considerazione della sua natura, e comunque secondo anche quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, sia catastale che edilizia, non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

A tal proposito, e analizzando nello specifico i vari atti pubblici notarili già menzionati al dedicato paragrafo “provenienza ventennale” si vuole comunque proporre alcune constatazioni in merito, finalizzate unicamente a chiarire l’assenza di parti comuni al fabbricato di abitazione in trattazione.

Per fare ciò è necessario prendere in esame quanto riportato nel contesto dell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984 repertorio n. 66.477/3.695, peraltro già unito in copia alla presente come allegato n. “5”, con il quale al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale titolare dell’omonima impresa individuale e dante causa dell’odierno soggetto esecutato, a tacitazione e rimborso della sua quota sociale, è stato assegnato, tra gli altri, “un lotto di terreno edificabile ed urbanizzato facente parte della lottizzazione .....omissis..... e contraddistinto con il mappale n. 692 (già 329/u) del foglio 69 di mq. 765 e del mappale 1076 (già 986/v) del foglio 67 di mq. 30 .....omissis.....”, e perciò quanto oggetto del presente Procedimento.

Con tale atto allo stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata altresì assegnata una quota parte di proprietà pari a 20,46/100 su “enti comuni” della lottizzazione denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui appunto fa parte anche il bene in argomento, individuati in aree destinate a strada, parcheggio di lottizzazione e camminamenti pedonali, tra cui quello attualmente identificato dal mappale n. 689 del foglio di mappa n. 69 del più volte citato Comune di San Marcello Piteglio, posto in aderenza, peraltro, al confine lato est dell’area scoperta pertinenziale al fabbricato in trattazione.

Andando pertanto ad analizzare il successivo atto pubblico di “compra vendita di terreno edificabile” ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 27/02/1990 repertorio n. 32.145 fascicolo n. 2.562, peraltro anch’esso già unito in copia alla presente come allegato n. “4”, lo stesso signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sempre quale titolare dell’omonima impresa individuale, ha provveduto a vendere al soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla di lui moglie signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno quindi per i diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2, solo ed unicamente il lotto di terreno edificabile contraddistinto appunto dai mappali n. 692 del foglio di mappa n. 69 e n. 1076 del foglio di mappa n. 67.

Nessuna menzione viene fatta invece in relazioni ad eventuali quote sui predetti “enti comuni”.

Pertanto anche secondo, almeno, quanto desumibile dal tenore letterario e contenuto dell’atto pubblico del 27/02/1990 i beni in argomento, pur ricadenti in un’area oggetto di lottizzazione urbanistica, non risulterebbero avere diritto a parti comuni con gli altri fabbricati, e conseguentemente anche alla partecipazione delle spese necessarie alla loro manutenzione, il tutto evidentemente, salvo diverse disposizioni in merito concordate con atti e/o scritture private la cui trascrizione presso i pubblici uffici non è al momento stata rinvenuta

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva, all’apparenza, l’esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sui beni oggetto del presente Procedimento, salvo naturalmente la presenza nell’ambito anche della resede scoperta pertinenziale al fabbricato, di eventuali servitù anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, pozzi etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio degli ulteriori fabbricati di abitazione facenti parte della lottizzazione.

Al riguardo si rimanda anche a quanto stabilito nell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio

Antonio Noto in data 19/12/1984 repertorio n. 66.477/3.695, peraltro già unito in copia alla presente come allegato n. "5", ove alla voce "patti comuni", tra le altre pattuizioni, è stato appunto concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* originaria proprietaria dell'intera area ove è stato poi realizzato l'intervento di lottizzazione, ad "attraversare i lotti con canalizzazioni di vario genere. La Società avrà l'obbligo di eseguire detti lavori a perfetta regola d'arte ed a spostare dette canalizzazioni se queste dovessero insistere sulla porzione di terreno destinato ai fabbricati .....omissis.....".

E' evidente che le menzionate canalizzazioni sono riferite alle nuove opere di urbanizzazione primaria andate poi a realizzare, ed individuabili nelle canalizzazioni della rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica, dell'illuminazione pubblica, e comunque quanto altro occorrente sulla base delle pattuizioni riportate, tra le altre, anche nella convenzione stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio) in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693, registrata a Pistoia in pari data al n. 1986, ivi trascritta in data 03/08/1982 al n. 4.790 del Registro Generale e n. 3352 del Registro Particolare, e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, registrata a Pistoia il 14/02/1983 al n. 489.

Comunque per più esaurienti chiarimenti e indicazioni su eventuali servitù si rimanda integralmente al contenuto delle sopra citate convenzioni urbanistiche nonché agli atti pubblici notarili menzionati nella presente perizia, e come ormai più volte menzionato, già uniti in copia come allegati n. "4" et n. "5".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un fabbricato unifamiliare da terra a tetto, libero su tutti e quattro i lati, elevato complessivamente su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale la cui costruzione risale ai primi anni '90, corredato di area scoperta pertinenziale, il tutto posto in località denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lungo la via XXV Aprile, oggi facente parte del Comune di San Marcello Piteglio (ex Comune di San Marcello Pistoiese), territorialmente collocato nell'ambito della montagna pistoiese, in Provincia di Pistoia.

Come già ampiamente anticipato, il fabbricato in argomento è parte di un piano di lottizzazione urbanistica denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 190 in data 17/11/1980, e poi oggetto di convenzione stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693, registrata a Pistoia in pari data al n. 1986, ivi trascritta in data 03/08/1982 al n. 4.790 del Registro Generale e n. 3352 del Registro Particolare, e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, registrata a Pistoia il 14/02/1983 al n. 489.

Ai fini di una migliore comprensione si premette che la descrizione di seguito riportata sarà fondamentalmente distinta in due punti, e precisamente un primo punto dedicato alla descrizione generale dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato unifamiliare, ed il secondo punto alla descrizione dettagliata della consistenza e caratteristiche intrinseche dello stesso fabbricato, rimandando per le caratteristiche estrinseche, e quindi posizione, classificazione zonale etc. a quanto già riportato al paragrafo "descrizione immobile".

Quanto premesso si rileva quindi che il fabbricato risulta avere accesso sia carrabile che pedonale dal n.c. 2555 della via XXV Aprile.

Accesso carrabile che avviene per mezzo di una rampa attualmente pavimentata "al grezzo" in conglomerato cementizio, presumibilmente armato, la cui partenza è posizionata in estremità sud ovest dell'area pertinenziale al fabbricato.

La fruizione di tale rampa non risulta del tutto agevole accertata la conformazione planimetrica non lineare della stessa che evidentemente è stata realizzata andando a modellare quanto più possibile l'originaria giacitura del terreno posto evidentemente in pendio, avente secondo quanto rilevabile dalla documentazione progettuale unita al citato piano di lottizzazione urbanistica, pendenza variabile dal 25 al 35%.

Alla data del sopralluogo la stessa è risultata liberamente accessibile dalla via pubblica in quanto priva di una delimitazione e/o cancello e oltretutto, per quanto potuto accertare in loco, sprovvista della relativa autorizzazione Comunale di "passo carrabile".

In prossimità dell'accesso carrabile, troviamo poi anche l'ulteriore accesso pedonale, anch'esso privo di un cancello e costituito quest'ultimo da una rampa scale, anch'essa realizzata al grezzo, e quindi priva di qualsiasi pavimentazione, che dal piano strada conduce fino al fabbricato di abitazione posto a quota più elevata.

Accesso carrabile che si sviluppa quindi su una unica rampa posta in aderenza, sul lato ovest, al muro di contenimento del terreno di pertinenza di altro fabbricato di abitazione posto sullo stesso lato ed a quota più elevata, e quindi muro che si presume identifichi il confine di proprietà.

L'intera area pertinenziale, che si ricorda di fatto costituita sia dalla resede "urbana" scoperta identificata dal mappale n. 692 del foglio di mappa n. 69 del più volte citato Comune, che dalla residua piccola porzione identificata invece al Catasto Terreni dal mappale n. 1076 del foglio di mappa n. 67, e quindi per una superficie scoperta complessiva pari a circa mq. 659, planimetricamente, risulta avere forma pressoché regolare, interamente delimitata, eccezion fatta per quanto attiene i due accessi appena sopra citati.

In particolare, sul lato ovest la stessa, ad esclusione della zona ove risultano presenti appunto gli accessi carrabile e pedonale, risulta delimitata con la via XXV Aprile da un muro a contenimento del terreno, costituito per quanto accertabile visivamente, da una fondazione in cemento armato e sovrastanti pannelli modulari a tutta altezza costituiti presumibilmente, dalla parte contro terra da una o più costole di irrigidimento che si estendono dalla base alla sommità del pannello stesso.

L'intera estensione del muro, e quindi per tutta la lunghezza del fronte sud della proprietà, risulta rifinito al grezzo, e perciò privo di ogni e qualsiasi rivestimento, come invece lo sono gli ulteriori muri posti lungo la predetta via pubblica, ed a delimitazione delle proprietà poste ad est ed ovest a quella in argomento.

Superiormente a tale muro troviamo poi una staccionata in legno, a disegno semplice, i cui montanti sono stati alloggiati ed ancorati a supporti zincati (denominati bicchieri), a loro volta ancorati sulla sommità del medesimo muro.

Staccionata che poi prosegue anche lungo tutto il fronte lato est della proprietà, ancorata in questo caso su un muro realizzato in blocchi di cemento vibrocompressi, a delimitazione con il camminamento pedonale di lottizzazione, quest'ultimo che dalla predetta viabilità pubblica, conduce fino agli ulteriori fabbricati di abitazione posti più a monte.

Proseguendo ancora nella descrizione dell'area pertinenziale, è stato accertato invece che la delimitazione della stessa sul lato nord, è costituita da un muro realizzato anch'esso in blocchi di cemento vibrocompressi, a retta del terreno retrostante, che risulta posizionato rispetto alla parete lato nord del fabbricato di abitazione, ad una distanza variabile, rilevata con misuratore elettronico alle due estremità del fabbricato stesso, da circa mt. 2,22 a mt. 2,70.

Sulla sommità del medesimo muro di contenimento, e per quasi tutta la sua lunghezza in senso est ovest, risulta posizionata una staccionata in legno con adiacente siepe di alloro, area questa evidentemente utilizzata dai proprietari degli alloggi posti al piano terreno del più ampio fabbricato posto a nord, ed evidentemente impostato a quota più elevata, rispetto a quello in esame.

Riallacciandosi a quanto già analizzato al paragrafo "dati catastali", almeno per quanto potuto accertare su tale lato nord, a livello visivo e con ausilio di semplice misuratore elettronico tenendo come riferimento il fabbricato in argomento, si rileva una incongruenza tra il confine così come riportate sulla mappa e planimetria catastali, e lo stato dei luoghi.

Non è dato sapere se tale incongruenza scaturisca appunto da una non corretta introduzione grafica della sagoma del citato fabbricato nelle mappe catastali, o se l'effettiva posizione del muro di contenimento posto a nord non risulta identificare l'effettivo confine di proprietà.

E' evidente pertanto che al fine di un miglior accertamento di quanto sopra, potrà essere eseguito da parte della eventuale parte aggiudicataria, e se del caso, un accurato rilievo di tipo strumentale al fine appunto di rilevare con quanta più precisione possibile lo stato effettivo dei luoghi, con individuazione quindi degli attuali confini così come reperibili in loco, e procedere, sempre se del caso ed

effettivamente accertato, anche con le necessarie procedure di regolarizzazione e rettifica degli attuali documenti catastali in atti, e/o regolarizzazione anche sotto il profilo giuridico, degli effettivi confini in relazione ai limitrofi lotti di terreno di altra proprietà.

Condizione indispensabile per poter accertare anche la effettiva distanza tra i vari fabbricati oggetto anch'essi del piano di lottizzazione denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, edificati in particolare sui lati nord ed est rispetto a quello in questione, e quindi verificare se sono state rispettate le condizioni e pattuizioni riportate sia nelle convenzioni stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio), che nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984, quest'ultimo già unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Infine si rileva che la proprietà risulta delimitata a ovest da un ulteriore muro realizzato sempre in blocchi di cemento vibrocompressi e sovrastante, si presume, rete metallica plastificata interamente coperta da vegetazione (edera).

Muro quest'ultimo a ridosso del quale risulta peraltro posizionata la già citata rampa scale che consente l'accesso pedonale dalla viabilità pubblica al fabbricato di abitazione.

Nel suo complesso, l'area pertinenziale scoperta, circostante il fabbricato, risulta quindi disposta su più livelli (terrazzamenti), comunque in leggera pendenza, ricavati andando a modellare mediante realizzazione di piccoli muretti di contenimento l'originaria giacitura del terreno posto evidentemente in pendio, in parte pavimentata nelle zone interessate dai vialetti pedonali, accessi, marciapiedi, area utilizzata quale parcheggio autovetture, e comunque quelle aree immediatamente limitrofe al fabbricati di abitazione, e nella restante maggior parte lasciata invece inerbita con presenza di alcune piante ornamentali e/o da frutto e siepi.

Per opportuna informazione, per quanto potuto apprendere dalle dichiarazioni rese da parte del soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sede del sopraluogo, e naturalmente per quanto desumibile in loco, si segnala che nell'ambito della resede scoperta pertinenziale in argomento, e più precisamente nella porzione posta pressoché a livello del piano seminterrato nonché in prossimità dello stesso, risulta presente una botola a filo terreno, a chiusura del sottostante serbatoio interrato del g.p.l., per il quale non risulta accertata la capacità e profondità, e quindi le dimensioni anche planimetriche, e perciò se lo stesso risulta regolarmente autorizzato non essendo stata rintracciata presso il Comune di San Marcello Piteglio alcuna specifica richiesta e quindi autorizzazione alla sua installazione.

D'altra parte secondo appunto dichiarazione resa dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tale serbatoio allo stato attuale risulterebbe di fatto inutilizzato a seguito della variata tipologia di combustibile a servizio dell'impianto termico del fabbricato.

Venisse comunque accertata in tal senso una diversa condizione rispetto a quanto invece appena segnalato, o comunque una variazione dello stato dei luoghi e di utilizzo dell'impianto termico nel periodo intercorrente tra la presente perizia e la eventuale vendita forzata, è plausibile prospettare eventualmente la necessità di dover procedere ad una richiesta di regolarizzazione di tale serbatoio, sia al citato Comunale che al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Analizzata quindi nel suo complesso la resede pertinenziale scoperta passiamo ora alla indicazione della consistenza e caratteristiche che identificano il fabbricato unifamiliare.

Trattasi quindi di un fabbricato unifamiliare da terra a tetto, libero su tutti e quattro i lati, elevato complessivamente su due piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Per quanto risultante dai documenti allegati a i vari atti abilitativi meglio descritti al paragrafo "regolarità edilizia", nonché da quanto potuto accertare visivamente in loco, il fabbricato risulta realizzato nel suo complesso con struttura mista, diversificata anche ai vari piani dello stesso.

Si rileva infatti che la struttura portante in elevazione dei locali posti al piano seminterrato, e quindi parzialmente posti contro terra, ed almeno per quanto accertabile visivamente, risulta essere realizzata in parte con pannelli verticali in calcestruzzo armato, ed in parte con muratura portante in blocchi vibrocompressi in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa tipo "leca".

Quest'ultima struttura risulta di fatto interessare il corpo vano scala di collegamento con i piani superiori, nonché il locale cantina posto in estremità sud ovest, avente altezza interna misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura (soffitto), pari a circa mt. 2,19.

I restanti locali, posti lateralmente al vano scala, sia lato est che lato ovest dello stesso, risultano appunto avere struttura costituita invece da pannelli verticali in calcestruzzo armato, con la precisazione che trattasi di locali aventi, per la maggior parte, una altezza interna misurata come appena sopra esplicitato, pari a circa mt. 2,54, e la cui consistenza non risulta essere stata prevista nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi Comune di San Marcello Piteglio), circostanza questa comunque meglio approntata al paragrafo "regolarità edilizia".

L'intera struttura orizzontale costituente di fatto il solaio a copertura di tutto il piano seminterrato (soffitto), risulta invece realizzato mediante utilizzo di lastre in calcestruzzo armato presumibilmente tipo "Predalle" e/o similare costituite appunto da pannelli prefabbricati caratterizzati da tralicci in acciaio annegati in una suola di calcestruzzo armato e vibrato, opportunamente distanziati tra loro tramite l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirene espanso, nonché presumibilmente ancorata alle predette strutture verticali, il tutto salvo evidentemente un diverso accertamento di tipologia costruttiva rilevabile da eventuali e futuri saggi esplorativi.

L'intero piano seminterrato risulta adibito a cantine e centrale termica, pavimentato con mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, poste in orizzontale, ad esclusione del locale posto in estremità sud ovest che ne risulta invece privo e quindi interamente rifinito al "grezzo".

Locale quest'ultimo che risulta avere, oltre che l'accesso dal vano scale interno, anche da un'apertura posta nell'ambito della parete esterna lato ovest, in estremità sud, costituita da una porta avente struttura metallica che consente appunto l'accesso anche direttamente dall'esterno del fabbricato e quindi dalla resede pertinenziale.

Apertura che molto probabilmente è stata realizzata in considerazione della destinazione progettualmente prevista quale centrale termica, e quindi anche per ovvi motivi di sicurezza.

Centrale termica che allo stato dei luoghi risulta invece essere stata individuata nel locale posto in estremità nord est.

Proseguendo nella descrizione delle caratteristiche intrinseche, si rileva che le due rampe scale di collegamento con il piano superiore (terreno rialzato) risultano realizzate in muratura e rifinite al "grezzo".

Passando ora al piano terreno e primo si rileva che la relativa struttura in elevazione risulta di fatto realizzata con tipologia denominata "a cassetta", e quindi con un sistema di isolamento costituito da due pareti (teoricamente a tenuta stagna), di cui una, lato esterno, realizzata con muratura portante in blocchi vibrocompressi in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa tipo "leca" dello spessore di circa cm. 25 rifinita poi esternamente con intonaco civile tipo "sbruffato" e tinteggiatura eseguita con pittura di colore bianco, mentre l'altra, lato interno, con muratura in laterizio forato dello spessore di cm. 8, separate da una camera d'aria (intercapedine) di circa cm. 5/6 al cui interno è stato inserito del materiale isolante, e quindi il tutto per una muratura avente uno spessore di circa cm. 41/42 compreso intonaco.

Tipologia costruttiva quest'ultima che lo scrivente ha potuto accertare visivamente in sede di sopralluogo, considerato lo stato di finitura completamente "al grezzo" del locale bagno posto al piano primo, circostanza quest'ultima comunque meglio riportata nel prosieguo della descrizione.

Il solaio di interpiano tra piano terreno rialzato e primo risulta presumibilmente realizzato in latero - cemento costituito da travetti prefabbricati in calcestruzzo armato tralicciati tipo "bausta" con pignatte in laterizio, mentre la copertura, costituita essenzialmente da due porzioni sfalsate tra loro del tipo "a capanna", presenta struttura interamente in legno, la cui orditura risulta costituita quindi da travi principali posti sulla linea di colmo delle coperture, ulteriori travi cosiddette "rompitratte" o "terzere" con funzione di sostegno dell'ordito dei correnti, e quindi i correnti stessi, denominati anche travetti, questi ultimi con funzione di appoggio e fissaggio del sovrastante tavolato, sempre in legno, il tutto rifinito esternamente da gronde laterali caratterizzate da un ampio aggetto rispetto alle pareti esterne del fabbricato, complete di canali e discendenti in rame, e presenza sull'estradosso della stessa di un manto in laterizio del tipo tegole alla "portoghese", nonché di due comignoli/terminali di evacuazione fumi, entrambi rifiniti esternamente con mattoni pieni di laterizio.

Le due gronde laterali lati est ed ovest risultano altresì dotate di scossaline in rame a protezione delle stesse.

Non è dato sapere se la copertura risulta altresì dotata di isolamento termico, potendo unicamente segnalare, che sulla falda lato sud est risulta presente un impianto fotovoltaico costituito da complessivi 15 moduli e quindi per una superficie di circa 25 mq..

L'accesso alla copertura avviene per mezzo di una piccola intercapedine/soffitta sottotetto comunque impraticabile in considerazione delle altezze ridottissime, posto al di sopra del locale bagno al piano primo, ed accessibile dalla camera in estremità sud est, per mezzo di una piccola apertura posta al di sopra della porta di accesso alla medesima camera.

Conseguentemente dalla predetta piccola intercapedine si accede appunto all'estradosso della copertura per mezzo di una apertura posta nell'ambito della parete esterna interposta tra la falda lato nord est e quella posta a quota inferiore lato sud ovest, in quanto appunto sfalsate tra loro.

Per quanto riscontrabile visivamente, si segnala la presenza in corrispondenza delle due linee di colmo di dispositivi contro la caduta dall'alto denominati "linea vita" costituito da ancoraggi rigidi in acciaio posizionati nelle estremità delle falde, con cordino di collegamento sempre in acciaio.

Un breve excursus in merito per segnalare che non è dato sapere se siano o meno stati installati sull'estradosso della copertura anche gli ulteriori dispositivi di sicurezza necessari per normativa, e se siano o meno state conseguentemente effettuate le relative verifiche di corretto ancoraggio ed installazione dei vari dispositivi con rilascio delle certificazioni a firma di tecnico specializzato, stante che nessuna documentazione tecnica specifica è stata rinvenuta tra la documentazione tecnica messa a disposizione dal Comune di San Marcello Piteglio in sede di disamina delle varie pratiche edilizie.

Individuata sommariamente la struttura portante del fabbricato, si evince che l'accesso allo stesso avviene per mezzo di un ampio porticato posto al piano terreno rialzato, anch'esso avente copertura costituita da struttura portante in legno, ad una unica falda inclinata, con pendenza da nord verso sud, e sovrastante sempre manto in laterizio del tipo tegole alla "portoghese".

Porticato delimitato a nord ed est dal fabbricato in questione, mentre a sud ed a ovest da una ringhiera con struttura lignea ancorata ai pilastri in muratura presumibilmente realizzati interamente in pietrame.

Lo stesso risulta altresì interamente pavimentato con mattonelle in klincher, poste a "spina di pesce", e come già anticipato consente l'accesso ai locali di abitazione del fabbricato posti a quota leggermente superiore rispetto al piano di calpestio dello stesso.

Passando quindi ora ad analizzare il fabbricato nella sua porzione effettivamente destinata ad uso abitativo con la indicazione dei vari locali che lo compongono e delle relative destinazioni, queste ultime desunte in relazione alla effettiva utilizzazione degli stessi così come accertata dallo scrivente in sede di sopralluogo, si rileva che al piano terreno rialzato, risulta complessivamente composto da un ampio ingresso - disimpegno, ove risultano presenti sia la rampa scale di collegamento con il piano primo che quella proveniente invece dal sottostante piano seminterrato, ampio locale ad uso studio, doccia w.c., oltre ad ulteriori due ampi locali ad uso cucina e soggiorno, quest'ultimo peraltro caratterizzato dalla presenza di un camino di pregevole aspetto posto in angolo nord est dello stesso locale, nonché presumibilmente di controsoffitto costituito da struttura in legno.

In effetti si rileva che il piano di calpestio di questi due ultimi locali risulta impostata a quote leggermente differenti, dislivello questo superabile per mezzo di due scalini interamente rivestiti in legno.

Il piano primo risulta invece composto da disimpegno, complessivi tre locali utilizzati quali camere, oltre bagno rifinito completamente al "grezzo", ed ulteriore piccola zona soppalcata realizzata interamente con struttura lignea, e ricavata abusivamente nell'ambito del vano scale.

Come già ampiamente anticipato il fabbricato risulta altresì corredato di un piano seminterrato, sempre raggiungibile tramite il predetto vano scale, e composto complessivamente da quattro ampi locali utilizzati tutti quali cantine e centrale termica.

Tutti i locali posti al piano terreno rialzato risultano pavimentati con mattonelle in cotto, posate in orizzontale, rifinite tra loro con stuccatura di colore antracite, il tutto corredato di relativo battiscopa in legno.

Il locale doccia w.c. risulta invece pavimentato e rivestito a parete fino ad una altezza di mt. 2,30, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro, posate in orizzontale, e dotato di apertura a parete

prospettante direttamente verso l'esterno del fabbricato.

Lo stesso risulta altresì dotato di sanitari tradizionali a terra (vaso e bidet) e di lavello in ceramica modello standard marca "Simas" completi di rubinetteria ed accessori marca "Palazzini", nonché di termoarredo (scaldasalviette) di tipo tubolare, in abbinamento al radiatore in alluminio presente al di sotto del davanzale della citata apertura a parete.

Gli intonaci interni a tale piano risultano essere di tipo civile a malta di calce idraulica con finitura "rustica", tinteggiati con temperina fine di colore bianco.

I locali posti al piano primo, risultano invece interamente pavimentati in parquet essenza legno posato a "spina di pesce".

Gli intonaci interni a tale piano risultano essere di tipo civile a malta di calce idraulica, rifiniti tradizionalmente e tinteggiati con temperina fine di colore bianco.

Per quanto attiene il locale bagno si segnala che lo stesso risulta dotato di apertura a parete direttamente prospettante verso l'esterno del fabbricato, ma completamente rifinito al grezzo, in quanto privo di pavimentazione, intonaci a parete e soffitto, e dotato quindi unicamente delle predisposizioni dell'impianto elettrico ed idraulico.

Il vano scale di collegamento tra i vari piani, e quindi da piano seminterrato fino a giungere al piano primo, risulta avere conformazione regolare, a due rampe contrapposte, intervallate dai vari pianerottoli di riposo.

Come già anticipato le stesse risultano realizzate in muratura, e rifinite al grezzo per quelle di collegamento tra il piano seminterrato e terreno rialzato, mentre le ulteriori che si dipartono da quest'ultimo piano fino a giungere al piano primo risultano interamente rivestite, e quindi sia l'elemento alzata che pedata, in graniglia di marmo.

Il portoncino di ingresso al fabbricato risulta di tipo blindato antieffrazione rifinito internamente con pannellatura liscia di colore noce, mentre esternamente risulta pantografo di colore più tenue.

Gli infissi esterni dei vari locali (finestre e porte finestre) sono tutti costituiti da struttura in legno con vetrocamera, e dotati esternamente di sportelloni oscuranti, in alluminio (effetto legno) a doghe poste in verticale e trasversi ancorati alle pareti del fabbricato, ad esclusione della finestra posta nell'ambito della parete lato ovest del locale soggiorno al piano terreno rialzato, prospettante verso il porticato esterno, dotata quest'ultima invece di inferriata metallica.

Gli infissi interni sono tutti in legno massello color noce, ad esclusione del piano seminterrato ove non risultano presenti.

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con intonaco civile tipo "sbruffato" e tinteggiatura eseguita con pittura di colore bianco, ad esclusione della porzione di facciata lato sud, a livello del piano seminterrato, lasciata invece al "grezzo".

In riferimento agli impianti in dotazione al fabbricato lo scrivente ha potuto accertare la presenza di impianto elettrico del tipo sottotraccia presumibilmente costituito da conduttori in rame protetti da fulaxite, completo di quadro di comando, interruttori, prese e placche in alluminio.

Al riguardo è necessario segnalare che nell'anno 2019 risulta essere stato installato sull'estradosso della falda di copertura lato sud est un impianto fotovoltaico costituito da complessivi 15 moduli e quindi per una superficie di circa 25 mq., completo di inverter marca "Growatt" modello "SPH4000" necessario per la trasformazione della corrente continua prodotta dai moduli in corrente alternata, nonché di sistema di accumulo, della stessa marca, quest'ultimo invece necessario ad accumulare l'energia prodotta per poi renderla disponibile all'utilizzo domestico, e quella in eccesso poterla scambiare mediante allacciamento alla rete elettrica nazionale.

Per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, secondo quanto rilevabile in loco, e precisamente all'interno del locale centrale termica posto al piano seminterrato, angolo nord est del fabbricato, risulta costituito da una caldaia marca "Elite - mod. 1032" con bruciatore Omnia autopulente e compattatore cenere a pellet, versione "Solar", della potenza termica nominale di 29,9 kW (numero di serie 325743 - N 2019), abbinata alla pompa di calore ad alta efficienza con bollitore marca "Elco" modello "Aerotop DHW250" ed altro bollitore verticale marca "Viessmann" modello "Vitocell 100", per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per riscaldamento ambienti, il tutto presumibilmente installato recentemente, e comunque completo anche di corpi scaldanti costituiti da radiatori in

alluminio posti all'interno dei singoli locali di abitazione ai piani terreno rialzato e primo. Risulta altresì dotato di impianto di allarme del tipo volumetrico. Al riguardo non è stata fornita da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alcuna certificazione di conformità dei vari impianti.

Per quanto attiene poi l'approvvigionamento idrico, e lo smaltimento dei reflui domestici, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato nelle relazioni tecniche esplicative e relativi elaborati grafici progettuali allegati sia al piano di lottizzazione che alla Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990, con la indicazione che proprio secondo tale documentazione l'impianto idrico risulta regolarmente allacciato all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento reflui risulta costituito da una fossa biologica tricamerale con relativi pozzetti di ispezione e degrassatori, il tutto allacciato alla fognatura costituita da due distinti collettori, per acqua nere e bianche, e quindi convogliato nel sistema di epurazione collocato a valle.

Per una migliore comprensione si rimanda a quanto meglio riportato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo in scala 1:100 già unito alla presente come allegato n. "8", e che non vuole essere assolutamente esaustivo di tutte le problematiche e particolarità che interessano il fabbricato e relative pertinenze scoperte andata a raffigurare, ma comunque utile per una migliore comprensione di quanto anche nel prosieguo riportato.

Come allegato n. "17" si unisce altresì documentazione fotografica a colori che ritrae sia gli interni che gli esterni del fabbricato di abitazione e relativa area pertinenziale scoperta, il tutto come appena sopra descritto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In riferimento allo stato di occupazione del fabbricato in argomento, come potuto accertare in sede di sopralluogo e comunque come già segnalato al paragrafo "stato conservativo", si precisa che lo stesso risulta attualmente utilizzato ed abitato dal soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal proprio nucleo familiare, costituito dalla di lui moglie e due figli, il tutto come da Certificato Cumulativo Completo rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio in data 02/09/2020, già unito alla presente con il n. "2".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1990 al 23/11/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paola Chiostrini	27/02/1990	32145	2562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Pistoia	13/03/1990	1788	1276	



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate di Pistoia	09/03/1990	520/v	

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipo - catastale redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia in data 30/07/2020, e già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della procedura, nonché alla ispezione ipotecaria eseguita per soggetto con elenco delle relative formalità di aggiornamento effettuata dallo scrivente in data 24/11/2020 et in data 02/07/2021, ed unita alla presente come allegato n. "3".

Volendo procedere, a maggior chiarimento, ad un approfondimento dell'atto pubblico di compravendita come sopra schematizzato, si rileva che il fabbricato di abitazione oggetto del presente procedimento è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà per i diritti pari ad 1/2 al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per avvenuta edificazione su appezzamento di terreno, in unico corpo, acquistato dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale titolare dell'omonima impresa individuale, in virtù di atto pubblico di "compra vendita di terreno edificabile" ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 27/02/1990 repertorio n. 32.145 fascicolo n. 2.562, registrato a Pistoia in data 09/03/1990 al n. 520/V, ivi trascritto in data 13/03/1990 al n. - 1788 del Registro Generale e n. 1276 del Registro Particolare.

Dal contenuto dell'atto pubblico si evince che ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla di lui moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno quindi per i diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2, è stato venduto quanto testualmente riportato:

"la piena proprietà su due appezzamenti di terreno edificabili, facenti parte della lottizzazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, siti nel Comune di San Marcello P.se, località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di una superficie catastale complessiva di mq. 790 e al N.C.T. del detto Comune rappresentati come appresso:

-in foglio 67 dal mappale n. 1076 di mq. 30.....omissis..... e in foglio 69 dal mappale 692 di mq. 760.....omissis....."

Dalla disamina del contenuto del citato atto pubblico si evince pertanto che l'attuale consistenza dei beni oggetto della presente Procedura, e quindi il fabbricato di abitazione con relativa resede pertinenziale scoperta, scaturisce a seguito della edificazione ex novo dello stesso fabbricato in virtù di titoli abilitativi richiesti ed ottenuti dal soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Titoli abilitativi la cui descrizione è riportata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A maggior chiarimento di quanto oggetto di vendita si rimanda quindi alla copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 27/02/1990, che si unisce in copia alla presente come allegato n. "4".

A titolo informativo si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sempre nella sua qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, era a sua volta pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei

predetti terreni edificabili, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984 repertorio n. 66.477/3.695, registrato a Pescia in data 08/01/1985 al n. 103 vol. 229, trascritto a Pistoia in data 17/01/1985 al n. 273 del Registro Generale e n. 197 del Registro Particolare.

Trattasi in particolare di atto con il quale, in previsione dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i vari soci, tra cui appunto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno provveduto ad assegnarsi i vari appezzamenti di terreno in proprietà della stessa Società, questi ultimi oggetto peraltro di un Piano di lottizzazione denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* autorizzato dal Consiglio Comunale dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese con Deliberazione n. 190 del 17/11/1980.

In particolare quanto di interesse è descritto al punto 1) lettera b) del predetto atto pubblico, ove appunto al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a tacitazione e rimborso della sua quota sociale, è stato assegnato, tra gli altri, "un lotto di terreno edificabile ed urbanizzato facente parte della lottizzazione .....omissis..... e contraddistinto con il mappale n. 692 (già 329/u) del foglio 69 di mq. 760 e del mappale 1076 (già 986/v) del foglio 67 di mq. 30 .....omissis..... nell'allegata planimetria in scala 1/500 il lotto in oggetto è contrassegnato con il n. 10 .....omissis.....".

Nel contesto dell'atto si rileva altresì, per quanto di interesse ed ad anticipazione dell'approfondimento riportato poi al paragrafo "regolarità edilizia", che proprio per il lotto n. 10, e quindi quello che identifica all'attualità i beni oggetto della presente Procedura, la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "ha autorizzato l'assegnatario a realizzare il futuro fabbricato ad una distanza inferiore ai cinque metri rispetto al confine est dovendo comunque rimanere la distanza minima tra i due fabbricati di metri dieci".

Proseguendo ulteriormente nell'analizzare il contenuto dell'atto pubblico in argomento, ed a titolo meramente informativo, si evidenzia come al punto "patti comuni", le parti, e perciò anche il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale dante causa dell'odierno soggetto esecutato, si sia impegnato, per quanto lo riguardava, ad osservare in proprio le norme contenute negli articoli della convenzione stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio) in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693, registrata a Pistoia in pari data al n. 1986, ivi trascritta in data 03/08/1982 al n. 4.790 del Registro Generale e n. 3352 del Registro Particolare, e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, registrata a Pistoia il 14/02/1983 al n. 489.

Le particolarità e pattuizioni come appena sopra anticipate saranno comunque richiamate ai vari paragrafi di competenza riportati nel contesto della presente perizia, ove viene proceduto ad un loro approfondimento.

Per quanto sopra si rimanda inoltre all'intero contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984, che si unisce in copia alla presente come allegato n. "5".

Infine, ed a titolo informativo, si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto pubblico di "Costituzione di fondo patrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 10/01/2003 repertorio n. 96593 raccolta n. 5813, registrato a Pistoia in data 24/01/2003 al n. 189/1, ivi trascritto in data 17/01/2003 al n. 400 del Registro Particolare, ha costituito, con il coniuge signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed ognuno per i propri diritti, fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 e seguenti del codice civile, destinandolo i beni oggetto della presente Procedura a far fronte ai bisogni della famiglia.

Come allegato n. "6" si unisce alla presente copia del citato atto pubblico, unitamente a copia anche della relativa nota di trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 01/02/2007  
Reg. gen. 1045 - Reg. part. 222  
Quota: 1/2  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.426,89  
Spese: € 5.416,10  
Interessi: € 4.157,01  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 1408/2007
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 28/07/2007  
Reg. gen. 8254 - Reg. part. 2466  
Quota: 1/2  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.090,86  
Spese: € 5.544,29  
Interessi: € 7.364,85  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 20/07/2007  
N° repertorio: 1921



## Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Pistoia il 17/01/2003  
Reg. gen. 639 - Reg. part. 400
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 10/07/2020  
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3330  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per

la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

In riferimento a quanto sopra schematicamente indicato, si rileva la presenza di una ulteriore formalità pregiudizievole iscritta a Pistoia il 25/11/1991 al n. 7922 del Registro Generale e n. 1329 del Registro Particolare, per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante evidentemente sui beni in trattazione, a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Maresca Soc. Coop. a r.l."

Formalità quest'ultima che non risulta però mai essere stata rinnovata, e pertanto sulla base di quanto prescritto agli art. 2847 e 2878 del Codice Civile l'iscrizione della stessa conserva la sua efficacia per 20 anni dalla sua data (o per il minore numero di anni a cui è stata limitata), e se non rinnovata entro la data di scadenza, come appunto in questo caso, perde conseguentemente di efficacia anche se il debito a garanzia del quale l'ipoteca è stata iscritta, non sia stato ancora estinto.

In riferimento invece alla formalità pregiudizievole iscritta a Pistoia il 01/02/2007 al n. 1045 del Registro Generale e n. 222 del Registro Particolare, per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 31/01/2007 repertorio n. 1408/2007, a favore della "Banca CR Firenze s.p.a", per quanto di interesse, si segnala la non corretta indicazione dell'identificato catastale del piccolo appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. 1076, erroneamente indicato come ricadente sul foglio di mappa n. 69, anziché su quello corretto n. 67.

Infine, ed a titolo puramente informativo, e comunque sulla scorta di quanto già segnalato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto pubblico di "Costituzione di fondo patrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 10/01/2003 repertorio n. 96593 raccolta n. 5813, registrato a Pistoia in data 24/01/2003 al n. 189/1, ivi trascritto in data 17/01/2003 al n. 400 del Registro Particolare, ha costituito, con il coniuge signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed ognuno per i propri diritti, fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 e seguenti del codice civile, destinandolo i beni oggetto della presente Procedura a far fronte ai bisogni della famiglia.

Si ricorda che tale atto risulta già unito in copia alla presente come allegato n. "6" unitamente a copia della relativa nota di trascrizione.

Analogamente si ritiene opportuno altresì ricordare che il bene oggetto della presente procedura fa parte di un piano di lottizzazione per il quale sono state stipulate con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio) convenzione in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693, registrata a Pistoia in pari data al n. 1986, ivi trascritta in data 03/08/1982 al n. 4.790 del Registro Generale e n. 3352 del Registro Particolare, e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, registrata a Pistoia il 14/02/1983 al n. 489.

A conclusione di quanto appena sopra segnalato si uniscono quale allegato n. "18" copia delle note di trascrizione relative alle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

## NORMATIVA URBANISTICA

Con Legge Regionale 10/06/2016 n. 35 pubblicata sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 15/06/2016 è stato istituito a far data dal 01/01/2017 il Comune di San Marcello Piteglio, per fusione dei Comuni di San Marcello Pistoiese e Piteglio.

In base all'art. 5 della predetta Legge, in via transitoria restano vigenti, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di San Marcello Piteglio, tutti i

regolamenti e gli atti amministrativi dei Comuni oggetto della fusione con riferimento ai precedenti ambiti territoriali, circostanza questa per la quale in base al Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese, approvato in ultimo con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29/08/2014, il fabbricato unifamiliare con relativa area scoperta pertinenziale risulta ricadere nelle "Sottozone "B3" ex piani attuativi" normate dall'art. 83 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono quanto di seguito testualmente riportato:

"1. Corrispondono alle aree urbane discendenti da Piani Urbanistici Attuativi in gran parte attuati con eventuale presenza di lotti liberi.

2. Le aree urbane discendenti da P.U.A attuati sono individuati nelle tavole di R.U.. con apposito perimetro; la perimetrazione ha carattere meramente ricognitivo.

3. Per i lotti liberi e per gli interventi consentiti sui fabbricati esistenti si rimanda ai parametri urbanistici delle sottozone B2 di cui all'articolo precedente.

4. Prescrizioni:

a) I nuovi edifici e le relative aree di pertinenza, dovranno essere progettati mantenendo le caratteristiche formali, architettoniche, tipologiche previste nel PdL di provenienza.

b) Nell'area urbanizzata posta in frazione Gavinana e discendente anche essa da ex lottizzazione PdL denominato "I Colli", non si applicano le previsioni di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3, poiché essa è classificata nel P.A.I. del Fiume Serchio con pericolosità P4 e nella tavola del quadro conoscitivo del R.U. Tavola G.2.2 (Aggiornamento del Quadro conoscitivo - Carta della Pericolosità Geomorfologica scala 1:5.000), in classe di pericolosità G4A.

In tale area saranno attuabili esclusivamente interventi compatibili con la classe di pericolosità attribuita alla stessa dal P.A.I. del Fiume Serchio.

Tale prescrizione troverà applicazione fino alla eventuale variazione del P.A.I. e conseguente variazione del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico.

5. Sono fatte salve le lottizzazioni in itinere di cui sono valide le previsioni del relativo P.d.L..

6. Per gli interventi sugli edifici a destinazione artigianale/industriale esistenti, ricadenti in sottozona B3, non è richiesta la verifica del parametro relativo all'indice di utilizzazione fondiario (UF).

Si unisce come allegato n. "19" copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Marcello Piteglio in data in data 19/09/2020 e recante il n. CDU/056/2020 di protocollo, unitamente a stralcio della cartografia del Programma di Fabbricazione e relative Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in questione, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente in data 01/09/2020 ha provveduto a richiedere in visione al Comune di San Marcello Piteglio le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere al riguardo allegato n. "11").

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che il fabbricato unifamiliare oggetto della presente Procedura, nella sua intera conformazione sia planimetrica che volumetrica, risulta essere stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 32/90 (Pratica Edilizia n. 32/1990 notificata in data 26/03/1990);
- Concessione per la Esecuzione di Opere Edili n. 72/90 del 12/06/1990 (Pratica Edilizia n. 72/90), notificata in data 15/06/1990;
- Concessione per la Esecuzione di Opere Edili n. 72/90 del 12/06/1990 (Pratica Edilizia n. 72/90), notificata in data 15/06/1990;
- Concessione per la Esecuzione di Opere Edili n. 17/94 del 11/03/1994 (Pratica Edilizia n. 17/94), notificata in data 09/12/1994;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) presentata in data 27/03/2019 prot. 4590, registrata con il n. 201900054 (Pratica Edilizia n. 54/2009).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportare, per ognuna di esse, una breve descrizione in modo da evidenziarne per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia dello stesso.

Per procedere in tal senso, anche in relazione alle varie pratiche edilizie appena sopra menzionate, è utile evidenziare che il terreno, in unico corpo, sul quale è poi stato edificato ex novo il fabbricato unifamiliare in trattazione, come ormai più volte ricordato nel contesto della presente perizia, è risultato far parte di un area interessata da un piano di lottizzazione urbanistica denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentato dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed autorizzato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 in data 17/11/1980, e quindi oggetto di convenzione stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693, registrata a Pistoia in pari data al n. 1986, ivi trascritta in data 03/08/1982 al n. 4.790 del Registro Generale e n. 3352 del Registro Particolare, resa esecutoria dal CO.RE.CO (Comitato Regionale di Controllo sugli Atti degli Enti Locali) di Pistoia il 06/07/1982 con decisione n. 16.564, nonché con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 158 in data 08/11/1982, e quindi oggetto di successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, registrata a Pistoia il 14/02/1983 al n. 489, in conseguenza della presentazione in data 20/09/1982 di una variante al piano originario di lottizzazione urbanistica in merito alla quale si è poi espressa con parere favorevole la Commissione Comunale nella seduta del 21/09/1982.

Dalla documentazione a corredo del piano di lottizzazione urbanistica si evince che le previsioni progettuali, per quanto attiene i nuovi fabbricati di abitazione, hanno previsto sostanzialmente tre diverse tipologie edilizie, aventi comunque in comune alcune caratteristiche fondamentali quali la tipologia di copertura a due falde, i materiali di finitura esterni, gli infissi, in modo da consentire comunque un ordine compositivo all'insediamento stesso.

In particolare si rileva che secondo la citata documentazione progettuale il lotto di terreno di interesse risulta individuato con il n. "10", e che la tipologia prevista per il fabbricato di abitazione è quella identificata invece con la lettera "A" e cioè: "costituito da una villetta unifamiliare di due piani fuori - terra (piano terra - zona giorno, primo piano - zona notte) di circa mq. 205".

Unita come allegato n. "20" si riporta copia Convenzione stipulata in data 19/06/1982.

Appurato ciò, è necessario fin da ora ricordare che il lotto di terreno in trattazione ed appena sopra menzionato, tra gli altri, in origine risultava in piena ed esclusiva proprietà alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale, successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione urbanistica dalla stessa presentato, e quindi in previsione dello scioglimento della Società, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984 repertorio n. 66.477/3.695 (allegato n. "5"), ha provveduto ad assegnare ai propri soci i vari lotti di terreno interessati proprio dal piano di lottizzazione.

Ebbene, come già riportato al paragrafo "provenienza ventennale" il lotto in esame risulta essere stato assegnato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare dell'omonima impresa individuale nonché dante causa dell'attuale soggetto esecutato.

In tal senso si vuole appunto ripercorrere, ai fini proprio della regolarità e comunque legittimità edilizia dell'immobile, alcuni passaggi riportati nel contesto dell'atto pubblico che potranno essere

approfonditi ed analizzati anche in altra sede a livello giuridico.

In particolare “Per quanto riguarda il lotto n. 10 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha autorizzato l’assegnatario (in questo caso il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) a realizzare il futuro fabbricato ad una distanza inferiore ai cinque metri rispetto al confine est dovendo comunque rimanere la distanza minima tra i due fabbricati di metri dieci”.

A tal fine si vuole prospettare una valutazione basata sul fatto che secondo il tenore letterario dell’atto pubblico, l’autorizzazione alla realizzazione del fabbricato in trattazione (lotto n. 10) a distanza inferiore di cinque metri dal confine est, è stata evidentemente concessa al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, senza però anche l’indicazione della dicitura “suoi eredi od aventi causa”.

Circostanza invece puntualmente precisata sempre nel contesto dell’atto, quando il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale assegnatario, ha “autorizzato la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi aventi causa a realizzare il fabbricato riportato sul lotto n. 7 a distanza inferiore a metri cinque rispetto al confine di divisione tra lotto n. 7 e lotti n. 9 e n. 10 dovendo comunque rimanere la distanza minima tra i due fabbricati di metri dieci”.

Quanto sopra per segnalare che la costruzione del fabbricato unifamiliare in trattazione è stata realizzata o comunque commissionata dall’attuale soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e non quindi dal suo dante causa signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto, laddove venisse accertata per mezzo di un accurato e puntuale rilievo di tipo strumentale la realizzazione del fabbricato a distanza inferiore a metri cinque dal confine est, e quindi valutata la delicatezza di tale questione ai fini giuridici, si rimanda per un suo chiarimento e risoluzione, ad opportuni pareri legali e/o notarili, questi ultimi evidentemente non di competenza dello scrivente.

Riallacciandosi poi a quanto già segnalato al paragrafo “dati catastali”, oltre che al predetto confine lato est, sono emerse nel corso del sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, alcune ulteriori incoerenze anche relativamente alle distanze del fabbricato rispetto al confine lato nord.

Problematiche queste che rilevata la morfologia dell’area limitrofa ai fabbricati oggetto di lottizzazione, e quindi della loro stessa disposizione e impostazione anche delle relative aree pertinenziali a quote differenti, possono appunto essere eventualmente accertate da parte della eventuale parte aggiudicataria, se del caso, mediante esclusivamente un accurato rilievo di tipo strumentale al fine appunto di rilevare con quanta più precisione possibile lo stato effettivo dei luoghi, con individuazione quindi degli attuali confini così come reperibili in loco, accertamento della effettiva distanza del fabbricato unifamiliare in trattazione rispetto agli ulteriori fabbricati contermini, anche in relazione a quanto previsto dall’articolo 9 commi 2 e 3 del D.M. 1444 del 1968, e quindi se sono state rispettate le condizioni e pattuizioni riportate sia nella convenzione stipulata con l’allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio) in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693 e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, nonché nel citato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984.

Quanto sopra, nel caso di accertamento delle problematiche individuate, salvo naturalmente diversi accordi e/o pattuizioni intercorse tra i vari proprietari dei fabbricati di abitazione con relative aree pertinenziali, stabiliti con atti e/o scritture private di cui all’attualità non ne abbiamo comunque evidenza.

Puntualizzato tali aspetti e proseguendo quindi nella descrizione delle varie partiche edilizie presentate nel corso degli anni, si rileva, a titolo informativo, che con apposita istanza depositata in data 02/02/1990 ed acquisita al n. 1088 di protocollo generale dell’allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi Comune di San Marcello Piteglio), Pratica Edilizia n. 16/90, è stata presentata dalla moglie dell’attuale soggetto esecutato, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di promissaria acquirente, richiesta per il rilascio della Concessione ad Edificare per la costruzione del fabbricato in trattazione.

A tal fine si ricorda appunto che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la di lui moglie signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono pervenuti in proprietà dell’originario terreno edificabile solo in data 27/02/1990, in virtù di atto pubblico ai rogiti del notaio Paola Chiostri repertorio n. 32.145 fascicolo n. 2.562 (allegato n. “4”).

Comunque, a seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 11/04/1990 ed esaminato il progetto presentato, è stato espresso parere “sfavorevole”, in quanto è stato ritenuto che “il fabbricato debba mantenere le caratteristiche previste nel piano di lottizzazione e quindi adottare la

soluzione dei due piani fuori terra”.

In data immediatamente successiva all'acquisto del lotto edificabile, sempre la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con successiva istanza acquisita al n. 2087 di protocollo generale in data 03/03/1990, ha provveduto a presentare domanda per la realizzazione “di un muro di contenimento a confine della strada Comunale denominata XXV Aprile in Bardalone. Preciso che detto muro, servirà a realizzare un piano di campagna da adibire a resede del costruendo fabbricato ..... omissis.....”, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte dell'allora Comune di San Marcello Pistoiese, della Autorizzazione Edilizia n. 32/90 del 06/03/1990, rilasciata in data 26/03/1990. (Pratica Edilizia n. 32/90)

Pratica questa evidentemente presentata al fine di operare alcuni interventi di modellazione del terreno propedeutici per la successiva realizzazione del fabbricato in trattazione.

Dal contenuto della citata Autorizzazione Edilizia, si rileva, quale prescrizione ai lavori previsti, che per gli stessi doveva essere data sia comunicazione dell'inizio che della loro ultimazione.

Stante ciò e sulla base della documentazione reperita all'interno del fascicolo relativo alla presente pratica edilizia così come messo a disposizione dallo stesso Comune, si rileva che l'inizio dei lavori risulta essere stato comunicato nel giorno 11/04/1990 mediante apposita segnalazione depositata in data 13/07/1990 ed acquisita al n. 3524 di protocollo generale.

Di contro non è stata reperita invece nessuna comunicazione della ultimazione degli stessi, circostanza questa che secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 60 punto 9) della Legge 23/12/1996 n. 662 e comunque dall'art. 23 punto 7) del Testo Unico dell'Edilizia 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., viene punita con l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 dello stesso Testo.

Unita come allegato n. “21” si riporta copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 32/90 del 06/03/1990.

Con successiva istanza acquisita al n. 4490 di protocollo generale in data 19/05/1990, è stata presentata, sempre a nome della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, richiesta per la costruzione del fabbricato unifamiliare, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte dell'allora Comune di San Marcello Pistoiese, della Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990 (Pratica Edilizia n. 72/90), rilasciata in data 15/06/1990.

In questo caso si rileva che la Commissione Edilizia nella seduta del 23/05/1990 ha espresso “parere favorevole” alla realizzazione dell'intervento richiesto, supportato dal successivo parere anch'esso “favorevole” rilasciato dall'Allora “Unità Sanitaria Locale n. 8 – Area Pistoiese”.

Dalla documentazione messa a disposizione si rileva che l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato risulta essere stato comunicato nel giorno 15/06/1990 mediante apposita segnalazione depositata.

Unita come allegato n. “22” si riporta copia della Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990.

Con successiva istanza acquisita al n. 1584 di protocollo generale in data 15/02/1994, è stata presentata sempre a nome della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domanda di variante in corso d'opera alla precedente Concessione, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte dell'allora Comune di San Marcello Pistoiese della relativa Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 17/94 del giorno 11/03/1994 (Pratica Edilizia n. 17/94), ritirata in data 09/12/1994.

A titolo informativo si segnala che le opere oggetto variante, secondo quanto dichiarato nella relazione tecnica di corredo, sono consistite in “piccole modifiche alla posizione delle finestre e delle porte.

La modifica maggiore riguarda la sistemazione della copertura infatti, il piano primo è stato realizzato a mansarda con copertura a tetto mentre la concessione originaria prevedeva un solo piano e soprastante il solaio di copertura.

Si dichiara comunque che le variazioni non contemplanò un aumento di superficie e volume oltre i massimo consentiti dalla lottizzazione”.

A titolo informativo si segnala altresì che la ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato risulta essere stato comunicata nel giorno 01/02/1995 mediante apposita segnalazione depositata in data 02/02/1995 ed acquisita al n. 1299 di protocollo generale.

Unita come allegato n. “23” si riporta copia della Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n.



17/94 del 11/03/1994.

Infine con istanza depositata telematicamente in data 27/03/2019 ed acquisita al n. 4590 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 54/2019), è stata quindi presentata dall'attuale soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una Comunicazione di Inizio Attività Certificata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 136 comma 4 della L.R. 64/2014, per la installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato di abitazione.

Unita come allegato n. "24" si riporta copia della Comunicazione di Inizio Attività Certificata (C.I.L.A.) protocollo n. 4590 del 27/03/1990 con stralcio della relativa documentazione progettuale.

Riportata come sopra la descrizione ed una prima analisi delle predette pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato unifamiliare oggetto della presente Procedura, di seguito si vuole riportare ulteriori e più approfondite valutazioni in riferimento appunto a quanto desumibile dalla documentazione tecnica allegata alle stesse, e che potranno poi essere, se del caso e come già anticipato, oggetto anche di specifici approfondimenti ed interpretazioni a livello giuridico legale, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.

Pertanto, a titolo puramente esemplificativo, si procede di seguito ad una descrizione delle difformità ed irregolarità del bene così come rilevate in loco, rispetto appunto agli ultimi atti autorizzativi.

Preliminarmente, come già più volte anticipato, si rileva infatti una non ben chiara ubicazione del fabbricato all'interno del lotto di pertinenza, e quindi rispetto agli effettivi confini di proprietà, e conseguentemente rispetto anche agli ulteriori fabbricati di abitazioni di altra proprietà, il tutto da appurare con dedicato e puntuale rilievo topografico strumentale rispetto a quanto pattuito e concordato e autorizzato nei vari atti pubblici e documentazione tecnica amministrativa fin qui proposta ed esaminata.

Volendo poi entrare più nello specifico si evidenzia come negli elaborati grafici allegati in particolare alla Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990 (Pratica Edilizia n. 72/90) e successiva variante n. 17/94 del giorno 11/03/1994 (Pratica Edilizia n. 17/94) non sia stato chiaramente individuato a livello grafico, e quindi con indicazione di misure e/o quote tipiche di ogni progetto edilizio, il corretto posizionamento del fabbricato unifamiliare rispetto al lotto di pertinenza ed ai relativi confini di proprietà nonché agli altri fabbricati contermini.

Analogamente non si rileva la indicazione grafica dell'accesso pedonale e carrabile dalla via XXV Aprile, con indicazione poi del tracciato carrabile in conglomerato cementizio, presumibilmente armato, che proprio dalla viabilità pubblica conduce fino al fabbricato posto a quota più elevata.

Accesso carrabile che si ricorda peraltro privo della relativa autorizzazione Comunale, almeno per quanto potuto appurare dallo scrivente.

Prendendo ora in esame il fabbricato si rileva che la conformazione planimetrica allo stato attuale, riferita al piano terreno - rialzato e primo, trova pressoché conformità con quanto progettualmente previsto, salvo piccole e lievi differenze, che per la loro entità possono comunque rientrare nei disposti di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni" che prevede al punto 1):

"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

Tale circostanza non si rileva altresì per quanto attiene la cubatura dello stesso, in quanto allo stato dei luoghi, e come già anche anticipato al paragrafo "descrizione immobile" il piano seminterrato risulta di fatto essere stato realizzato con una maggiore consistenza rispetto invece a quanto autorizzato con la citata Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990 e successiva variante dell'anno 1994, e comunque la porzione legittimata risulta presentare un'altezza maggiore.

Trattasi di fatto di un ampliamento evidentemente andato a realizzare in corso di edificazione dell'intero fabbricato, accertato che trattasi comunque di locali la cui consistenza risulta per la maggior

parte entro terra, e posti rispettivamente sui lati est ed ovest del corpo vano scale che conduce ai piani superiori.

Secondo le attuali indicazioni dettate dal D.P.G.R. 39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, tale ampliamento, per la maggior parte avente altezza interna pari a circa mt. 2,54 misurata dall'attuale piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura (soffitto), deve essere considerato ai fini del computo della superficie edificabile.

Analoga circostanza si rileva per l'ampio porticato posto in corrispondenza dell'accesso al piano terreno rialzato del fabbricato, che secondo le previsioni progettuali risulta avere una consistenza inferiore rispetto invece a quanto andato effettivamente a realizzare.

Porticato che risulta avere dimensioni planimetriche individuabili in circa mt. 6,27 di lunghezza e circa mt. 4,95 di profondità (lato minore), e quindi per un ampliamento rispetto a quanto già autorizzato calcolato ai sensi del citato D.P.G.R. quantificabile in circa mq. 7.

In effetti secondo i dettami del citato D.P.G.R. per "superficie edificabile" si deve intendere, nel caso specifico:

"b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

.....omissis.....

b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misura to come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo.

Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

.....omissis.....

b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml. 2,40, ancorché privi di requisiti igienico - sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;"

Ulteriori difformità rispetto a quanto progettualmente autorizzato e quindi anche rispetto al parere "favorevole" rilasciato dall'Allora "Unità Sanitaria Locale n. 8 - Area Pistoiese" in merito, si riscontrano in una diversa realizzazione delle dimensioni delle aperture esterne, con particolare riferimento alle finestre a servizio dei vari locali di abitazione posti ai piani terreno - rialzato e primo.

Tale circostanza implica che alcuni locali, tra cui anche quello adibito a cucina al piano terreno - rialzato non rispettino i requisiti igienico sanitari così come previsti dal D.M. 05/07/1975 in materia di rapporti aeroilluminanti, salvo una diversa utilizzazione che potrà essere fatta degli stessi da parte dell'eventuale aggiudicatario, con conseguente declassamento a livello edilizio e catastale dei medesimi, o comunque in alternativa e ove effettivamente necessario e fattibile, procedere ad un adeguamento con diversa distribuzione dei relativi spazi interni.

A titolo informativo si ritiene inoltre propedeutico segnalare che il locale posto al piano terreno - rialzato in estremità ovest, allo stato dei luoghi risulta avere una altezza interna, e quindi misurata dall'attuale piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura (soffitto), pari a circa mt. 2,67, rispetto appunto a quanto invece autorizzato pari a mt. 2,70.

Si segnala infatti che in tal senso si è pronunciata recentemente (anno 2019) la Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, che a seguito di specifico quesito sulla applicabilità delle tolleranze di costruzione di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014, ha espresso il seguente parere:

"peraltro le misure fissate dal decreto Ministeriale citato operano come criteri di valutazione del rispetto dei requisiti igienico - sanitari essenziali che sono per loro natura inderogabili; relativamente alle stesse non si ritengono quindi applicabili le tolleranze in parola".

Certamente viene poi precisato dalla stessa Direzione Regionale e nella medesima comunicazione che tale parere costituisce "un mero contributo alla lettura della normativa regionale.....omissis....".

Allora essendo tale parere un "mero contributo alla lettura della normativa" si ritiene plausibile

riallacciarsi al già menzionato art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo dalla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni" che prevede appunto:

"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

In merito alla prospettata problematica e quindi al fine di poter considerare all'attualità il citato locale posto al piano terreno - rialzato in estremità est come "vano di abitazione" o meno, si rimanda, come ormai di consuetudine e per ovvi motivi interpretativi delle varie norme e pareri che si sovrappongono tra loro, alle valutazioni e/o decisioni che potranno scaturire a seguito di specifici pareri legali.

In sede di sopralluogo è stata accertata altresì la presenza di una piccola zona soppalcata ricavata nell'ambito del vano scale a livello del piano primo, interamente realizzata in legno ed avente altezza massima pari a circa mt. 1,63.

La stessa risulta raggiungibile per mezzo di una piccola e precaria rampa scale, anch'essa realizzata in legno, che si diparte dal disimpegno posto appunto al piano primo.

Per quanto potuto inoltre accertare si rileva che rispetto ai grafici allegati alla Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 17/94 del 11/03/1994, in particolare per quanto rilevabile dal prospetto lato ovest, si rileva la non raffigurazione della piccola apertura che dalla intercapedine/soffitta sottotetto impraticabile posta al di sopra del locale bagno posto al piano primo, consente l'accesso all'estradosso della copertura.

Non è dato sapere se tale circostanza è riferita unicamente ad un errore grafico di mancata rappresentazione, oppure se tale apertura di accesso alla copertura è stata realizzata successivamente, e quindi in assenza di titolo abilitativo.

Analoga circostanza si ripropone per i due comignoli/terminali di evacuazione fumi, anch'essi posti sull'estradosso della copertura ma non raffigurati nei grafici progettuali.

In relazione poi alla copertura, e come già anticipato anche al paragrafo "caratteristiche costruttive", si è potuto constatare a livello visivo, la presenza in corrispondenza delle due linee di colmo di dispositivi contro la caduta dall'alto denominati "linea vita" costituiti da ancoraggi rigidi in acciaio posizionati nelle estremità delle falde, con cordino di collegamento sempre in acciaio.

Un breve excursus in merito per segnalare che non è dato sapere se siano o meno stati installati sull'estradosso della copertura anche gli ulteriori dispositivi di sicurezza necessari per normativa, e se siano o meno state conseguentemente effettuate le relative verifiche di corretto ancoraggio ed installazione dei vari dispositivi con rilascio delle certificazioni a firma di tecnico specializzato, stante che nessuna documentazione tecnica specifica è stata rinvenuta tra la documentazione tecnica messa a disposizione dal Comune di San Marcello Piteglio in sede di disamina delle varie pratiche edilizie.

Dispositivi che si presume essere stati installati in conseguenza della installazione dell'impianto fotovoltaico, e perciò nell'anno 2019, come peraltro precisato nella relazione tecnica allegata alla Comunicazione di Inizio Attività Certificata (C.I.L.A) protocollo n. 4590 del 27/03/1990, che si ricorda già unita alla presente come allegato n. "24", che testualmente riporta: "Durante l'intervento, i lavori verranno svolti in sicurezza, accedendo alla copertura per mezzo dell'uso di ponteggi o cesta, con l'installazione delle linee vita".

A titolo informativo si ritiene infine segnalare sulla base delle indicazioni riportate nella relazione tecnica allegata alla originaria Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990 (allegato n. "22"), tra l'altro, che la parte emergente fuori terra del locale seminterrato doveva essere "totalmente rivestita in pietra per attenuare l'impatto architettonico".

Come dimostrabile anche dalla documentazione fotografica già unita alla presente come allegato n. "17" tale intervento non risulta essere stato realizzato.

Tale circostanza viene presa per spunto al fine di precisare che anche l'intero tratto del muro che delimita la proprietà sul lato sud, in fregio quindi all'intero tratto della via XXV Aprile, risulta lasciato al grezzo, e perciò privo di ogni e qualsiasi rivestimento, contrariamente quindi invece agli ulteriori muri posti lungo la predetta via pubblica, ed a delimitazione delle proprietà poste ad est ed ovest a quella in argomento, che risultano appunto rifiniti con accurato rivestimento.

In riferimento poi ai requisiti attinenti le dotazioni minime di parcheggio si segnala che il fabbricato è

sprovvisto all'attualità di dedicata struttura coperta, ma comunque risulta disporre di ampia area pertinenziale scoperta che può essere utilizzata per il soddisfacimento di tali requisiti.

A migliore comprensione di quanto appena sopra esposto si unisce quale allegato n. "25" un elaborato grafico schematico ed indicativo che non vuole essere esaustivo, ma comunque utile all'accertamento delle difformità ed incongruenze appena sopra segnalate, e per quanto potuto graficamente rilevare rispetto ai grafici progettuali ai titoli abilitativi, rimandando comunque anche all'elaborato grafico, anch'esso schematico ed indicativo, raffigurante lo stato dei luoghi e già unito alla presente come allegato n. "8".

Quanto sopra salvo poi il mancato rispetto di eventuali ed ulteriori prescrizioni riportate sia nella convenzione stipulata con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese (oggi si ricorda Comune di San Marcello Piteglio) in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693 e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, nonché nel citato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984.

A livello impiantistico non è stato reperito presso il Comune di San Marcello Piteglio alcuna certificazione di conformità degli stessi, sia per quanto attiene l'impianto elettrico, termico, idraulico, accertato che tali certificazioni dovevano essere obbligatoriamente allegate all'Attestazione di Agibilità dell'edificio che evidentemente non risulta però mai essere stata depositata.

Si segnala infine che in materia di contenimento e del consumo energetico degli edifici, secondo le risultanze degli accertamenti svolti sia presso il citato Comune che presso i deputati uffici della Regione Toscana, come da richieste già unite alla presente come allegato n. "15", il fabbricato unifamiliare in trattazione risulterebbe sprovvisto del relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Analizzato e valutato quanto sopra riportato, ed in considerazione delle opere eseguite in difformità e/o comunque delle incongruenze grafiche emerse con quanto raffigurato nei grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi, si ritiene procedere ad ulteriori valutazioni in merito all'ammissibilità di una eventuale sanatoria edilizia delle stesse.

Come già ampiamente illustrato e relazionato, si ricorda che il bene in trattazione riguarda un fabbricato unifamiliare realizzato nei primi anni '90 sulla base di precise indicazioni e prescrizioni previste dal piano di lottizzazione urbanistica denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e successive convenzioni stipulate con l'allora Comune di San Marcello Pistoiese.

Pertanto riallacciandosi proprio a quanto previsto nel piano di lottizzazione, e nello specifico alla tipologia costruttiva "A" riferita al fabbricato in esame, si ricorda che la stessa prevedeva la realizzazione di un fabbricato "costituito da una villetta unifamiliare di due piani fuori - terra (piano terra - zona giorno, primo piano - zona notte), e quindi, anche secondo proprio le indicazioni grafiche allegate al medesimo piano, non risultava prevista la realizzazione di nessun'altro livello di piano oltre quelli appunto citati.

Secondo quanto rilevabile anche dalla relazione redatta dall'allora tecnico incarico, ed allegata alla originaria Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990 (allegato n. "22") con la quale il citato Comune ha autorizzato la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione del fabbricato, l'unico locale progettualmente previsto al piano seminterrato viene di fatto motivato nel seguente modo: "le dimensioni del volume tecnico ad uso di centrale termica, completamente interrato, sono state dettate da motivazioni di continuità strutturale".

Stante il fatto che all'attualità lo stesso non risulta completamente interrato, viene altresì precisato nella menzionata relazione che "la tipologia prevista nel regolamento della lottizzazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in cui il fabbricato non può emergere, da tutti i lati, oltre i due piani fuori terra, non potrà essere completamente eseguita per ragioni economiche e architettoniche.

Si aggiunge che la parte emergente del locale seminterrato verrà totalmente rivestita in pietra per attenuare l'impatto architettonico".

Quanto sopra per significare che l'unico locale posto al piano seminterrato e previsto progettualmente, risulta quindi essere stato autorizzato dall'allora Comune di San Marcello Pistoiese in quanto di fatto

dichiarato come opera necessaria ad una continuità strutturale del fabbricato nonché per motivi economici ed architettonici.

Stante quindi tale circostanza si rileva all'attualità che il piano seminterrato non risulta composto da un unico locale così come autorizzato, ma bensì da ulteriori tre adiacenti locali, per ovvi motivi evidentemente realizzati in corso di costruzione dell'intero fabbricato, aventi questi ultimi, nel loro complesso, una superficie calcolata a lordo delle murature esterne pari a approssimati circa mq. 82.

Quanto sopra senza poi considerare anche la maggiore superficie del porticato posto al piano terreno rialzato e le ulteriori difformità comunque in precedenza evidenziate.

Si ritiene quindi indispensabile, all'occorrenza, la presentazione di una pratica di sanatoria, la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere concordate con l'ufficio preposto del Comune di San Marcello Piteglio.

Pratica di sanatoria che secondo quanto prescritto dall'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni" prevede:

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata."

E' evidente pertanto, per quanto attiene in particolare i locali andati a realizzare in ampliamento al piano seminterrato, e quindi ipotizzando che gli stessi in base all'attuale normativa urbanistica vigente per il Comune di San Marcello Piteglio siano potenzialmente regolarizzabili dal punto di vista edilizio nonché a livello strutturale, nasce, tra l'altro, l'incertezza riferita alla valutazione interpretativa che lo stesso Comune potrà dare in riferimento all'ammissibilità di tale ampliamento all'epoca della sua realizzazione, e quindi evidentemente nel corso di realizzazione dell'intero fabbricato.

A tal fine si vuole peraltro segnalare quanto già anticipato al paragrafo "normativa urbanistica" che anche secondo il vigente Regolamento Urbanistico, in relazione alla zona urbanistica di riferimento ("Sottozona "B3" ex piani attuativi" - art. 83) e comunque a quanto già analizzato in precedenza, viene previsto tra le "prescrizioni"

"a) I nuovi edifici e le relative aree di pertinenza, dovranno essere progettati mantenendo le caratteristiche formali, architettoniche, tipologiche previste nel PdL di provenienza."

In sede di istruttoria della pratica di sanatoria potrebbe quindi verificarsi anche la probabilità che lo stesso Comune provveda a richiedere con apposita istanza e/o ingiunzione una eventuale rimessa in pristino dello stato autorizzato, o comunque la esecuzione di opere che vadano a rendere inaccessibili le aree abusivamente realizzate, stante che le stesse non risultano demolibili per ovvi motivi legati alla staticità dell'intero fabbricato.

Quanto sopra salvo poi eventuali problematiche, di natura anche strutturale, che potrebbero scaturire dalla richiesta di sanatoria anche di tutte le altre difformità, a partire dalla maggiore superficie andata a realizzare per il porticato posto al piano terreno - rialzato, realizzazione di area soppalcata nell'ambito del vano scale a piano primo, regolarizzazione delle sistemazioni esterne in base alle prescrizioni del piano di lottizzazione, fino ad arrivare al corretto accertamento delle destinazioni dei vari locali in relazione ai requisiti igienico sanitari.

Dovendo quindi lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, ritiene di poter quantificare presumibilmente i relativi costi di regolarizzazione in indicative Euro 20.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di San Marcello Piteglio in relazione anche a maggiori oneri e sanzioni, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di diversi oneri sanzionatori.



### ***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.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato unifamiliare in trattazione con relativa area scoperta pertinenziale, stante la sua natura e caratteristica edilizia non risulta evidentemente inserite in un contesto condominiale, segnalando quindi l'assenza di vincoli ed oneri di tale natura, salvo evidentemente le prescrizioni e/o pattuizioni derivanti dalla convenzione stipulata in data 19/06/1982 repertorio n. 3.693 e successiva convenzione aggiuntiva del 20/01/1983 repertorio n. 3820, nonché dall'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984, questi ultimi già richiamati più volte ed allegati alla presente..



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via XXV Aprile n.c. 2555, piano S1-T-1<sup>^</sup>

Trattasi di un fabbricato unifamiliare libero su quattro lati con resede pertinenziale esclusivo, inserito in un contesto residenziale, la cui costruzione risale ai primi anni '90, in conseguenza di un piano di lottizzazione che ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione quali nuove viabilità, illuminazione pubblica, giardini e comunque arredo pubblico, e che hanno quindi portato ad una riqualificazione dell'area interessata, il tutto posto nella località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lungo la via XXV Aprile, raggiungibile quest'ultima dalla via della Repubblica che conduce fino alla limitrofa località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord, e quindi in diramazione dalla principale via Luigi Orlando (già via Nazionale e/o Modenese), nelle immediate vicinanze della limitrofa località denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, località quest'ultima ove si trovano ancora oggi quelli che un tempo erano gli stabilimenti industriali della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una delle industrie belliche del novecento più importanti d'Italia, oltre ad ulteriori complessi ad uso artigianale ancora oggi in attività, il tutto facente parte dell'attuale Comune di San Marcello Piteglio (ex Comune di San Marcello Pistoiese), territorialmente collocato nell'ambito della montagna pistoiese, in Provincia di Pistoia. Fino al 1° gennaio 2017 la frazione di "San Marcello Pistoiese" costituiva infatti Comune autonomo, per poi fondersi con il Comune di Piteglio nel predetto nuovo Comune di San Marcello Piteglio, a seguito del referendum consultivo tra le popolazioni dei Comuni interessati tenutosi in data 8 e 9 maggio 2016. Ebbene, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove risultano ubicate le porzioni immobiliari con relative pertinenze coperte e scoperte, è una piccola località che sorge a circa 760 metri sul livello del mare, e prende il nome dall'omonimo torrente, che nasce dalle pendici del Monte Croce delle Lari e si unisce al torrente Maresca nella frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Fondamentalmente la frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trova in buona posizione, sul versante più soleggiato della valle, caratterizzata da una serie di borghi più o meno grandi, separati fra loro, ed intervallati da fitti ed estesi boschi. In particolare la località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e specificatamente il fabbricato in questione risulta quindi collocato in un'area servita da buona viabilità e vie di comunicazione, limitrofa sia a zone a vocazione artigianale recentemente riqualificate, ed allo stesso tempo in prossimità a plessi scolastici dell'infanzia e primari, nonché a strutture sportive quali il palazzetto dello sport "Sandro Pertini" ed il campo sportivo, questi ultimi due posti proprio nelle immediate vicinanze del fabbricato. A tal fine, per permettere una chiara ed immediata individuazione di tale zona, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, il sottoscritto rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali, il contesto paesaggistico ove risulta inserito l'edificio in trattazione, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata documentazione fotografica allegata

nel prosieguo della presente.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1076, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 692, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 142.209,00

Trattasi di un fabbricato unifamiliare libero su quattro lati con resede pertinenziale esclusivo, inserito in un contesto residenziale, la cui costruzione risale ai primi anni '90 posto nella località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lungo la via XXV Aprile, territorialmente collocato nell'ambito della montagna pistoiese, in Provincia di Pistoia.

In via preliminare si ritiene opportuno focalizzare l'attenzione sul fatto che quanto oggetto del presente Procedimento, a livello catastale, è evidentemente identificato su due distinti fogli di mappa.

In particolare il fabbricato di abitazione con la maggior consistenza della resede scoperta pertinenziale risulta identificato sul foglio di mappa n. 69 del più volte citato Comune, e censito al Catasto Fabbricati, mentre la restante minima porzione di resede, di appena mq. 30 catastali, risulta invece identificata sul foglio di mappa n. 67 e censita invece al Catasto Terreni.

Di fatto, a livello catastale, ci troviamo quindi nella condizione in cui l'intera area pertinenziale al fabbricato di abitazione, tecnicamente risulta identificata su due diversi fogli mappa, ma che a livello pratico nonché allo stato effettivo dei luoghi, e quindi anche ai fini della presente valutazione, la stessa deve essere evidentemente considerata quale unica pertinenza del fabbricato medesimo.

Effettuato questo breve excursus, si ritiene di segnalare che per quanto riguarda la stima del bene in questione, ed in riferimento soprattutto alla finalità per la quale viene richiesta, tiene conto di tutto quanto già illustrato e valutato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", nonché del fatto che come appena anticipato risultano di fatto comprendere più porzioni aventi ciascuna di esse una propria distinta identificazione catastale, ma nel loro complesso costituenti un unico fabbricato unifamiliare con relativa pertinenza scoperta.

Per quanto specificatamente di interesse la metodologia di stima per determinare il relativo valore, si ritiene plausibile quella identificabile nel procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili" (comparabile 1, comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il "comparabile" nel "subject" per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del "subject".



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del "subject".

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach), e quindi in base alle ricerche effettuate si è cercato di individuare più potenziali "comparabili", costituiti da fabbricati posti nelle immediate vicinanze di quello in oggetto ("subject"), e comunque nella medesima area geografica, e tutti aventi caratteristiche similari.

Tali ricerche hanno però dato esito negativo, in conseguenza del fatto che incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) non è stato possibile individuare alcun potenziale "comparabile" avente analoghe caratteristiche di quello in esame, ovvero avente anche medesima categoria catastale, che sia stato oggetto di transazioni (compravendite) effettuate entro il periodo massimo temporale previsto dalla prassi in 24 mesi dalla data della presente valutazione.

Da più approfondite verifiche è emerso infatti che negli ultimi due/tre anni, il mercato immobiliare a livello nazionale, ma in particolare nelle zone montane o assimilabili a quella ove ricade il bene oggetto della presente Procedura, ha subito una flessione al ribasso sia in termini di numero di vendite che di valore degli immobili.

Circostanza questa accentuatasi ulteriormente nell'ultimo anno anche a causa dell'emergenza sanitaria che ha evidentemente investito l'intero territorio nazionale e non solo.

Il riscontro di tale situazione sta anche in quanto accertabile dalle banche dati dei vari operatori specializzati nel settore immobiliare, compreso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che nell'ultimo periodo ha rilevato che il prezzo per la compravendita degli immobili nelle diverse zone del Comune di San Marcello Piteglio è stato ricompreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 1.400 €/m<sup>2</sup>, ed in particolare per la tipologia di fabbricato come quella in argomento il valore si attesta tra un minimo di circa 1.250 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.450 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo medio degli immobili in vendita (950 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 59% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (1.500 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni nel Comune di San Marcello Piteglio sono relativamente omogenee e il 60% degli immobili in vendita ha un prezzo compreso tra 650 €/m<sup>2</sup> e 1.150 €/m<sup>2</sup>.

Secondo inoltre quanto segnalato da "Immobiliare.it", nel mese di giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 726 €/m<sup>2</sup>, con una diminuzione del 7,98% rispetto a Giugno 2020 (789 €/m<sup>2</sup>).

Dati confermati altresì anche dal "Borsino Immobiliare" che evidenzia il fatto che negli ultimi anni vi è stato un andamento decrescente sia per quanto attiene le quotazioni che le vendite degli immobili, con un prezzo riferibile alla tipologia di fabbricato in trattazione pari ad un minimo di 1210 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.390 €/m<sup>2</sup>.

D'altra parte è anche vero che tali fonti, da sole, non hanno valore probatorio, e vanno sempre integrate da ulteriori elementi e stime.

In tal senso, è utile precisare che la norma UNI 11612.2015, al paragrafo 4.1 "Metodo del confronto di mercato", riporta il seguente testo, "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o attendibili transazioni ..... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) ....."

Definizione di “asking price” che nella pratica del settore immobiliare equivale pertanto alla formula “offerta in vendita”, che si tratta in buona sostanza del mercato delle offerte fatte da agenzie immobiliari per gli immobili.

La norma dunque ci propone una alternativa nel caso in cui dalle ricerche fatte presso le conservatorie, notai e fonti dalle quali ricavare veri atti di compravendite, non si rilevino comparabili (e quindi compravendite), per redigere un rapporto di valutazione secondo il MCA (Market Comparison Approach).

Gli “asking price” non costituiscono però veri dati perché non fissati dal mercato bensì dalle quotazioni, e come detto dalla norma gli stessi possono essere utilizzati in via “residuale”.

Circostanza questa che trova però applicazione nel caso di specie accertato appunto la mancata presenza di transazioni immobiliari che abbiano avuto a riferimento beni simili a quello in trattazione.

Pertanto, si è proceduto ad effettuare una verifica anche degli immobili in vendita presenti nei vari annunci immobiliari e/o presso Agenzia Immobiliari della zona, rilevando che la quasi totalità degli stessi è riferita ad appartamenti, bilocali, quadrilocali o comunque anche villette riconducibili a livello di consistenza al fabbricato in argomento ma aventi di fatto caratteristiche tipologiche completamente diverse, vuoi per il diverso grado di manutenzione e conservazione, e quindi anche bisognose di opere di ristrutturazione, vuoi per la diversa ubicazione in località inserite in un contesto paesaggistico completamente diverso da quella di interesse.

Il combinato disposto tra i valori rilevati per gli immobili posti in vendita e comunque più significativi e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, e quanto quindi desumibile dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio di circa 1.1500 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto attiene tale prezzo si segnala inoltre che in caso di vendita forzata dei beni a seguito di procedure giudiziarie, causa fallimenti di società o comunque di altra procedura concorsuale come il caso di specie, lo stesso è soggetto ad una riduzione, in conseguenza proprio delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, e quindi tenuto conto dei meccanismi d'asta, quali il pagamento in contanti, dichiarazione piena, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa.

Normalmente il prezzo a base d'asta viene ridotto del 25% rispetto al valore di stima, decurtazione questa che dovrebbe essere assorbita nell'incanto dalle offerte a rialzo nel caso che il bene sia stato oggetto di adeguata pubblicità, anche se all'attualità gli immobili trasferiti all'asta ben difficilmente vengono aggiudicati alla prima convocazione, subendo pertanto ulteriori riduzioni conseguenti ad aste andate deserte per mancanza partecipazione di offerenti.

Tali situazioni di incertezza determinano, a giudizio dello scrivente, un deprezzamento medio del prezzo di stima pari al 20%, e quindi pari ad arrotondate 920 €/m<sup>2</sup>.

Quanto sopra salvo poi le varie criticità evidenziate a livello edilizio ed urbanistico già evidenziato al paragrafo “regolarità edilizia”, e che se del caso, dovranno appunto essere accertate, analizzare e quindi chiarite anche a livello giuridico con tutte le eventuali conseguenze che ne potranno poi eventualmente scaturire.

A tal fine si uniscono come allegato n. “26” gli estratti degli annunci pubblicitari di vendita degli immobili presa in esame, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), “Immobiliare.it” et “Borsino Immobiliare”.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Marcello Piteglio (PT) - via XXV Aprile n.c. 2555, piano S1- T-1^	309,15 mq	920,00 €/mq	€ 284.418,00	50,00%	€ 142.209,00
Valore di stima:					€ 142.209,00

Valore di stima: € 142.209,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri presunti ed in via del tutto indicativa per regolarizzazione edilizia	20000,00	€
Spese occorrenti per ultimazione locale bagno a piano primo, attualmente al "grezzo"	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 115.209,00**

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.

Pistoia, li 03/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pisaneschi Samuele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Riprese aeree
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di San Marcello Piteglio
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria eseguita per soggetto con elenco delle relative formalità di aggiornamento
- ✓ N° 4 Altri allegati - Copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 27/02/1990

- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 19/12/1984
- ✓ N° 6 Altri allegati - Copia atto pubblico di “Costituzione di fondo patrimoniale” ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 10/01/2003
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato grafico in scala 1:100 schematico ed indicativo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazioni effettuazione sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta appuntamento visione documentazione catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta visione pratiche edilizie presso Comune di San Marcello Piteglio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica al Comune di San Marcello Piteglio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta visione pratiche strutturali presso Regione Toscana – Settore Sismica – sede di Pistoia
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazioni di sospensione della procedura
- ✓ N° 14 Altri allegati - /A - Comunicazioni di sospensione della procedura
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richieste indirizzate alla Regione Toscana per attestati di prestazione energetica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comunicazioni invio perizia alle parti
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 18 Altri allegati - Note di trascrizione formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Convenzione stipulata in data 19/06/1982
- ✓ N° 21 Altri allegati - Autorizzazione Edilizia n. 32/90 del 06/03/1990
- ✓ N° 22 Altri allegati - Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 72/90 del 12/06/1990
- ✓ N° 23 Altri allegati - Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizia n. 17/94 del 11/03/1994
- ✓ N° 24 Altri allegati - Comunicazione di Inizio Attività Certificata (C.I.L.A) protocollo n. 4590 del 27/03/1990
- ✓ N° 25 Altri allegati - Elaborato grafico schematico ed indicativo - sovrapposizione
- ✓ N° 26 Altri allegati - Documentazione comparabili

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via XXV Aprile n.c. 2555, piano S1-T-1^  
Trattasi di un fabbricato unifamiliare libero su quattro lati con resede pertinenziale esclusivo, inserito in un contesto residenziale, la cui costruzione risale ai primi anni '90, in conseguenza di un piano di lottizzazione che ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione quali nuove viabilità, illuminazione pubblica, giardini e comunque arredo pubblico, e che hanno quindi portato ad una riqualificazione dell'area interessata, il tutto posto nella località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lungo la via XXV Aprile, raggiungibile quest'ultima dalla via della Repubblica che conduce fino alla limitrofa località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord, e quindi in diramazione dalla principale via Luigi Orlando (già via Nazionale e/o Modenese), nelle immediate vicinanze della limitrofa località denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, località quest'ultima ove si trovano ancora oggi quelli che un tempo erano gli stabilimenti industriali della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una delle industrie belliche del novecento più importanti d'Italia, oltre ad ulteriori complessi ad uso artigianale ancora oggi in attività, il tutto facente parte dell'attuale Comune di San Marcello Piteglio (ex Comune di San Marcello Pistoiese), territorialmente collocato nell'ambito della montagna pistoiese, in Provincia di Pistoia. Fino al 1° gennaio 2017 la frazione di "San Marcello Pistoiese" costituiva infatti Comune autonomo, per poi fondersi con il Comune di Piteglio nel predetto nuovo Comune di San Marcello Piteglio, a seguito del referendum consultivo tra le popolazioni dei Comuni interessati tenutosi in data 8 e 9 maggio 2016. Ebbene, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove risultano ubicate le porzioni immobiliari con relative pertinenze coperte e scoperte, è una piccola località che sorge a circa 760 metri sul livello del mare, e prende il nome dall'omonimo torrente, che nasce dalle pendici del Monte Croce delle Lari e si unisce al torrente Maresca nella frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Fondamentalmente la frazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trova in buona posizione, sul versante più soleggiato della valle, caratterizzata da una serie di borghi più o meno grandi, separati fra loro, ed intervallati da fitti ed estesi boschi. In particolare la località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e specificatamente il fabbricato in questione risulta quindi collocato in un area servita da buona viabilità e vie di comunicazione, limitrofa sia a zone a vocazione artigianale recentemente riqualificate, ed allo stesso tempo in prossimità a plessi scolastici dell'infanzia e primari, nonché a strutture sportive quali il palazzetto dello sport "Sandro Pertini" ed il campo sportivo, questi ultime due posti proprio nelle immediate vicinanze del fabbricato. A tal fine, per permettere una chiara ed immediata individuazione di tale zona, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, il sottoscritto rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali, il contesto paesaggistico ove risulta inserito l'edificio in trattazione, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1076, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 692, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Con Legge Regionale 10/06/2016 n. 35 pubblicata sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 15/06/2016 è stato istituito a far data dal 01/01/2017 il Comune di San Marcello Piteglio, per fusione dei Comuni di San Marcello Pistoiese e Piteglio. In base all'art. 5 della predetta Legge, in via transitoria restano vigenti, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di San Marcello Piteglio, tutti i regolamenti e gli atti amministrativi dei Comuni oggetto della fusione

con riferimento ai precedenti ambiti territoriali, circostanza questa per la quale in base al Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese, approvato in ultimo con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29/08/2014, il fabbricato unifamiliare con relativa area scoperta pertinenziale risulta ricadere nelle "Sottozone "B3" ex piani attuativi" normate dall'art. 83 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono quanto di seguito testualmente riportato: "1. Corrispondono alle aree urbane discendenti da Piani Urbanistici Attuativi in gran parte attuati con eventuale presenza di lotti liberi. 2. Le aree urbane discendenti da P.U.A attuati sono individuati nelle tavole di R.U.. con apposito perimetro; la perimetrazione ha carattere meramente ricognitivo. 3. Per i lotti liberi e per gli interventi consentiti sui fabbricati esistenti si rimanda ai parametri urbanistici delle sottozone B2 di cui all'articolo precedente. 4. Prescrizioni: a) I nuovi edifici e le relative aree di pertinenza, dovranno essere progettati mantenendo le caratteristiche formali, architettoniche, tipologiche previste nel PdL di provenienza. b) Nell'area urbanizzata posta in frazione Gavinana e discendente anche essa da ex lottizzazione PdL denominato "I Colli", non si applicano le previsioni di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3, poiché essa è classificata nel P.A.I. del Fiume Serchio con pericolosità P4 e nella tavola del quadro conoscitivo del R.U. Tavola G.2.2 (Aggiornamento del Quadro conoscitivo - Carta della Pericolosità Geomorfologica scala 1:5.000), in classe di pericolosità G4A. In tale area saranno attuabili esclusivamente interventi compatibili con la classe di pericolosità attribuita alla stessa dal P.A.I. del Fiume Serchio. Tale prescrizione troverà applicazione fino alla eventuale variazione del P.A.I. e conseguente variazione del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico. 5. Sono fatte salve le lottizzazioni in itinere di cui sono valide le previsioni del relativo P.d.L.. 6. Per gli interventi sugli edifici a destinazione artigianale/industriale esistenti, ricadenti in sottozona B3, non è richiesta la verifica del parametro relativo all'indice di utilizzazione fondiario (UF). Si unisce come allegato n. "19" copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Marcello Piteglio in data in data 19/09/2020 e recante il n. CDU/056/2020 di protocollo, unitamente a stralcio della cartografia del Programma di Fabbricazione e relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 115.209,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.209,00**



<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello Piteglio (PT) - via XXV Aprile n.c. 2555, piano S1-T-1 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1076, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 692, Categoria A7	<b>Superficie</b>	309,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di abitazione, al momento del sopralluogo, che si ricorda essere stato effettuato in data 24/09/2020, è risultato utilizzato dal soggetto esecutato signor **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare, e si trovava in normali condizioni di manutenzione e conservazione, analogamente all'area pertinenziale scoperta che è anch'essa risultata curata e comunque manutentuta, il tutto come rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata nel contesto della presente perizia, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un fabbricato unifamiliare libero su quattro lati con resede pertinenziale esclusivo, inserito in un contesto residenziale, la cui costruzione risale ai primi anni '90, in conseguenza di un piano di lottizzazione che ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione quali nuove viabilità, illuminazione pubblica, giardini e comunque arredo pubblico, e che hanno quindi portato ad una riqualificazione dell'area interessata, il tutto posto nella località **** Omissis **** della frazione di **** Omissis ****, lungo la via XXV Aprile, raggiungibile quest'ultima dalla via della Repubblica che conduce fino alla limitrofa località **** Omissis **** a nord, e quindi in diramazione dalla principale via Luigi Orlando (già via Nazionale e/o Modenese), nelle immediate vicinanze della limitrofa località denominata **** Omissis **** ad est, località quest'ultima ove si trovano ancora oggi quelli che un tempo erano gli stabilimenti industriali della **** Omissis ****, una delle industrie belliche del novecento più importanti d'Italia, oltre ad ulteriori complessi ad uso artigianale ancora oggi in attività, il tutto facente parte dell'attuale Comune di San Marcello Piteglio (ex Comune di San Marcello Pistoiese), territorialmente collocato nell'ambito della montagna pistoiese, in Provincia di Pistoia. Fino al 1° gennaio 2017 la frazione di "San Marcello Pistoiese" costituiva infatti Comune autonomo, per poi fondersi con il Comune di Piteglio nel predetto nuovo Comune di San Marcello Piteglio, a seguito del referendum consultivo tra le popolazioni dei Comuni interessati tenutosi in data 8 e 9 maggio 2016. Ebbene, **** Omissis ****, ove risultano ubicate le porzioni immobiliari con relative pertinenze coperte e scoperte, è una piccola località che sorge a circa 760 metri sul livello del mare, e prende il nome dall'omonimo torrente, che nasce dalle pendici del Monte Croce delle Lari e si unisce al torrente Maresca nella frazione di **** Omissis ****. Fondamentalmente la frazione di **** Omissis **** si trova in buona posizione, sul versante più soleggiato della valle, caratterizzata da una serie di borghi più o meno grandi, separati fra loro, ed intervallati da fitti ed estesi boschi. In particolare la località **** Omissis ****, e specificatamente il fabbricato in questione risulta quindi collocato in un area servita da buona viabilità e vie di comunicazione, limitrofa sia a zone a vocazione artigianale recentemente riqualificate, ed allo stesso tempo in prossimità a plessi scolastici dell'infanzia e primari, nonché a strutture sportive quali il palazzetto dello sport "Sandro Pertini" ed il campo sportivo, questi ultime due posti proprio nelle immediate vicinanze del fabbricato. A tal fine, per permettere una chiara ed immediata individuazione di tale zona, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, il sottoscritto rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali, il contesto paesaggistico ove risulta inserito l'edificio in trattazione, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In riferimento allo stato di occupazione del fabbricato in argomento, come potuto accertare in sede di sopralluogo e comunque come già segnalato al paragrafo "stato conservativo", si precisa che lo stesso risulta attualmente utilizzato ed abitato dal soggetto esecutato signor **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare, costituito dalla di lui moglie e due figli, il tutto come da Certificato Cumulativo Completo rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcello Piteglio in data 02/09/2020, già unito alla		

presente con il n. "2".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 01/02/2007  
Reg. gen. 1045 - Reg. part. 222  
Quota: 1/2  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.426,89  
Spese: € 5.416,10  
Interessi: € 4.157,01  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 1408/2007
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 28/07/2007  
Reg. gen. 8254 - Reg. part. 2466  
Quota: 1/2  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.090,86  
Spese: € 5.544,29  
Interessi: € 7.364,85  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 20/07/2007  
N° repertorio: 1921
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 10/07/2020  
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3330  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

