

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 230/2012 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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





**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOC. MARESCA, VIA CASE PAOLACCI CIVICO 135, PIANO TERRA**

---

Appartamento con porticato posto a piano terra di un fabbricato a uso residenziale, che si sviluppa su due piani. Pertinenza dell'alloggio un piccolo resede perimetrale con accesso indipendente.

Niente da segnalare.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento civico 90, Loc. Maresca., piano S2, S1, T, 1 e 2
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento civico 90, Loc. Maresca., piano Piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

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

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario tramite Denuncia di Successione del padre e successivamente della madre, quindi trattasi di bene personale.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario tramite Denuncia di Successione del padre e successivamente della madre. Quindi bene personale.

#### CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

Confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Risorgimento, salvo se altri.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

Confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Risorgimento, salvo se altri.

#### CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	194,10 mq	223,22 mq	1,00	223,22 mq	2,77 m	S1, T, 1 e 2
Cantina	27,85 mq	32,03 mq	0,20	6,41 mq	2,72 m	S2
Piano Soffitta	56,35 mq	64,81 mq	0,33	21,39 mq	2,00 m	2
Portico	23,20 mq	27,30 mq	0,40	10,92 mq	3,24 m	S2
Totale superficie convenzionale:				261,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le altezze riportate, ad esclusione del portico, sono una serie di medie ricavate dalla diverse quote di calpestio dei solai.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	45,64 mq	50,21 mq	1,00	50,21 mq	2,91 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Niente da segnalare.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1983 al 23/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13,5 vani Rendita € 697,22 Piano S1, T e 1
Dal 24/07/2000 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13,5 vani Rendita € 697,22 Piano S1, T e 1
Dal 09/11/2015 al 16/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13,5 vani Superficie catastale Totale 308 : Totale escluse aree scoperte 294 mq. Rendita € 697,22 Piano S1, T e 1

Si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1983 al 23/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 25 mq. Rendita € 858,61 Piano Terra
Dal 24/07/2000 al 12/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 25 mq. Rendita € 729,50 Piano Terra
Dal 13/08/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 25 mq. Superficie catastale Totale mq. 29 Rendita € 729,50 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 16/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 129, Sub. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 25 mq. Superficie catastale Totale mq. 29 Rendita € 729,50 Piano Terra

Si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

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

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Per la conformità occorrerà presentare nuova planimetria per un costo complessivo di euro 690,50 (spese vive euro 50,00, euro 640,50 spese tecniche comprensive di iva e c.g.). Le difformità riscontrate riguardano modifiche interne ed esterne su più piani e le altezze dei piani sono differenti. Inoltre nel resede esclusivo, posto al piano del loggiato, la recinzione metallica di confine con gli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è correttamente riportata.

Niente da segnalare.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

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

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Per la conformità occorrerà presentare nuova planimetria per un costo complessivo di euro 690,50 (spese vive euro 50,00, euro 640,50 spese tecniche comprensive di iva e c.g.).

Niente da segnalare.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

L'immobile risulta occupato dal debitore con famigliari, così come si evince anche dal certificato cumulativo completo allegato.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

L'immobile risulta utilizzato dal debitore con la famiglia, come rivendita di merceria.

#### PATTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2

---

Non è stato riscontrato alcun patto.

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA

---

Non è stato riscontrato alcun patto.

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2

---

L'appartamento, nel suo complesso, si presenta mediamente in discrete condizioni di manutenzione (vedi documentazione fotografica allegata).

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA

---

Il negozio, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione (vedi documentazione fotografica allegata).

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2

---

Risulta in essere un accesso a comune tra i due beni del lotto 1 così come descritto nella descrizione iniziale: all'alloggio si accede utilizzando il portone di accesso al negozio dalla Via Risorgimento.

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA

---

Risulta in essere un accesso a comune tra i due beni del lotto 1 così come descritto nella descrizione iniziale: all'alloggio si accede utilizzando il portone di accesso al negozio dalla Via Risorgimento.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

Insiste un passo pedonale su porzione della corte tergale (zona loggiato) utilizzato dai confinati per accedere allo stradello che corre lungo l'argine del fiume. Il negozio funge anche da zona di passo per accedere all'abitazione.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

---

Il negozio funge anche da zona di passo per accedere all'abitazione.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

Il fabbricato è stato realizzato in due epoche differenti. La parte originale, prospiciente la via pubblica risulta ante-guerra, edificata con struttura mista tipica dell'epoca (sassi e mattoni). L'ampliamento è stato realizzato tra la fine degli anni 60 e inizio anni 70, la struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio. Le rifiniture risultano in buone condizioni: pareti intonacate ad intonaco tipo civile e imbiancate, pavimentazioni miste in cotto e gres-porcellanato, infissi in legno con vetri camera (alcuni infissi sono in alluminio), persiane in legno sulla facciata prospiciente la via comunale e avvolgibili in PVC sul lato tergale. Nell'ampliamento, sulla facciata est, risultano posizionate dei tamponamenti con vetro cemento e sopraluci in alluminio per rispetto delle distanze di confine. I servizi igienici risultano in buone condizioni con piastrellature in ceramica. Le pertinenze (cantine e soffitte) risultano rifinite per l'uso appropriato. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Riscaldamento a gasolio con la caldaia posta nella cantina.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

---

Il fabbricato è stato realizzato in due epoche differenti. La parte originale, prospiciente la via pubblica risulta ante-guerra, edificata con struttura mista tipica dell'epoca (sassi e mattoni). L'ampliamento è stato realizzato tra la fine degli anni 60 e inizio anni 70, la struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio. Le rifiniture risultano in buone condizioni: pareti perimetrali in gran parte rivestite con pannellature in legno colore chiaro e la parete a confine con l'abitazione intonacata ad intonaco tipo civile e imbiancata, parzialmente controsoffittato, pavimentazione in moquette (parte interna) mentre sull'esterno in monocottura, internamente sono presenti delle pareti arredo, infissi in legno con vetri camera. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da famigliari, come si evince anche dal certificato cumulativo completo allegato.

Niente da segnalare.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**



Il negozio viene utilizzato dal debitore e dalla famiglia come rivendita di merceria.

Niente da segnalare.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1983 al 23/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione .			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2000 al 16/10/2017	**** Omissis ****	Denuncia di Successione - Riunione di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Niente da segnalare.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1983 al 23/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/07/2000 al 16/10/2017	**** Omissis ****	Denuncia di Successione - Riunione di Usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	24/07/2000				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Niente da segnalare.



NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA  
RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

L'immobile nel suo complesso ricade, nel vigente R.U., in zone "A2" regolati dai seguenti artt. 76 e 78 delle N.T.A. vigenti. Sottozone con la morfologia del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi

ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, in prevalenza a matrice seriale ed in linea, e relative pertinenze scoperte di pregio ambientale. Gli interventi ammessi sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche a traverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti. L'immobile non ricade in nessun tipo di vincolo ad eccezione per la parte esterna, che per eseguire e/o sanare eventuali modifiche esterne occorre avere l'autorizzazione da parte della commissione edilizia. Si allega estratto di mappa (Tav. 4/D "Maresca").

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

---

L'immobile nel suo complesso ricade, nel vigente R.U., in zone "A2" regolati dai seguenti artt. 76 e 78 delle N.T.A. vigenti. Sottozona con la morfologia del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, in prevalenza a matrice seriale ed in linea, e relative pertinenze scoperte di pregio ambientale. Gli interventi ammessi sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche a traverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti. L'immobile non ricade in nessun tipo di vincolo ad eccezione per la parte esterna, che per eseguire e/o sanare eventuali modifiche esterne occorre avere l'autorizzazione da parte della commissione edilizia. Si allega estratto di mappa (Tav. 4/D "Maresca").

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di San Marcello P.se sono state reperite le seguenti pratiche: Affare n. 148/62 "costruzione di balcone a sbalzo sul lato posteriore del fabbricato", Affare n. 339/68 "costruzione del rialzamento di ml. 2,00 del fabbricato", Affare n. 3/69 "variante alla 339/68 per costruzione dell'ampliamento del fabbricato", Affare n. 61/71 "variante in sanatoria alla licenza n. 339/68 e successiva variante n. 3/69", Abitabilità del 24/03/1971 rilasciata dopo l'ampliamento, D.I.A. n. 227/1989 "rifacimento pavimentazione e facciate" e D.I.A. n. 265/91 "sostituzione sanitari e rivestimenti".

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi perché sono state riscontrate le seguenti differenze:

- modifiche interne e esterne su più piani;
- differenze di altezze dei piani tra quelle riportate nell'Affare n. 3/69.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto sopra riportato non è possibile rilasciare la conformità urbanistica, anche se il bene è commerciabile. Per ottenere la conformità urbanistica occorre presentare un accertamento di conformità a sanatoria per modifiche interne e esterne. Costo complessivo euro 2991,50: spese vive euro 70,00, sanzione amministrativa euro 1000,00 e spese tecniche euro 1500,00 + c.g. e iva come per legge (euro 1921,50).

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di San Marcello P.se è stata reperita la seguente pratica: Pratica Edilizia n. 34/61 "Nuova apertura e mostra per negozio".

#### **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.

Non avendo riscontrato difformità urbanistiche si ritiene il negozio conforme.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO S2, S1, T, 1 E 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Niente da segnalare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO CIVICO 90, LOC. MARESCA., PIANO PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Niente da segnalare.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Loc. Maresca, Via Case Paolacci civico 135, piano Terra

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Niente da segnalare.



---

## CONFINI

---

Confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,76 mq	129,65 mq	1,00	129,65 mq	2,65 m	Terra
Portico	52,91 mq	55,33 mq	0,40	22,13 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				151,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra menzionata dell'abitazione è da considerare come media delle varie altezze riscontrate all'interno dell'alloggio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1990 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 225, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.009,67 Piano T, 1 e 2
Dal 21/12/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 225, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 526,79
Dal 09/11/2015 al 16/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 225, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale 160 : Totale escluse aree scoperte 123 mq. Rendita € 526,79 Piano T-1

Si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali. Preciso inoltre che l'abitazione inizialmente acquistata dagli attuali proprietari, nell'anno 2007, è stata oggetto di divisione in due abitazioni, quindi il precedente sub. 4 assieme ad altri precedenti subalterni sono stati oggetto di soppressione costituendo così nuovi subalterni tra cui il sub. 8 (attuale sub. abitazione oggetto di esecuzione).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	225	8		A3	5	8,5 vani	Totale mq. 160 - totale escluse aree scoperte mq.	526,79	Terra	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto l'altezza riportata in planimetria indica che tutto l'appartamento ha una quota di mt. 2,70 mentre sul posto è stata rilevata nei vani laterali altezza di mt. 2,60. Per la conformità occorrerà presentare nuova planimetria per un costo complessivo di euro 690,50 (spese vive euro 50,00, euro 640,50 spese tecniche comprensive di iva e c.g.).

Niente da segnalare.

### PRECISAZIONI

Si precisa che alcune opere manutentive sono a carico dei proprietari del piano sovrastante [redacted]. Inoltre risulta una Nota di Trascrizione [redacted] successiva all'atto di pignoramento, [redacted].

### PATTI

Non sono stati riscontrati patti.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, nel suo complesso, si presenta in scarse condizioni di manutenzione, in quanto risulta disabitato, necessita di recupero delle rifiniture interne a causa di infiltrazioni dal piano superiore [redacted] resede esterno in stato di abbandono (vedi documentazione fotografica allegata).

### PARTI COMUNI

Le parti comuni riscontrate la strada di accesso alla proprietà, sottopassaggio, piazzale di manovra. Il tutto menzionato nell'elaborato planimetrico in atti e allegato alla presente con identificazione sub. 10 del mappale 225. Inoltre fanno parte delle opere a comune la copertura e le facciate.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da nota di trascrizione [redacted] è stata costituito un diritto di passo pedonale a favore dell'appartamento al piano primo, sulla corte e sulla scala, poste sul lato sud/est, [redacted] comunque quanto meglio [redacted] nella descrizione del [redacted] menzionata [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante mista, tamponamenti in laterizio, intonaci interni e esterni di tipo civile, pavimentazione in gres porcellanato, bagni in ceramica, copertura del porticato in laterizio tipo portoghese con struttura portante in legno. Gli impianti sono sottotraccia, ma non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è a sistema radiante con caldaia a gasolio da sostituire perché non più funzionante. Boiler elettrico per approvvigionamento acqua sanitaria calda. Finestre e porte finestre in legno con vetri doppi antisfondamento, porte interne in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Niente da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1990 al 16/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	24/12/1990	[redacted]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Niente da segnalare.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile nel suo complesso ricade, nel vigente R.U., in zone "B01 - sottozone di tutela tipologica" regolate dai seguenti artt. 80 e 81 delle N.T.A. vigenti. Sono aree caratterizzate dalla presenza di edifici di formazione recente, singoli, in linea e/o aggregati in linea, edifici di formazione non recente che non presentano particolare pregio o la cui forma originale è stata alterata da successivi interventi, edifici inseriti in contesto ambientale e/o urbano coerente e da tutelare. In detta zona sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazioni edilizie RE1 e RE2, adeguamenti igienico sanitari ed aumento una tantum della SUL nel limite massimo di mq. 20 per ogni unità immobiliare. L'immobile ricade in vincolo idrogeologico. Si allega estratto di mappa (Tav. 4/D "Maresca").

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di San Marcello P.se sono state reperite le seguenti pratiche: Licenza di costruzione fabbricato n. 194/72 e successiva variante n. 4930/73, Concessione Edilizia n. 57/93 "per ampliamento e modifiche esterne", Concessione edilizia n. 273/99 "modifiche interne e ai prospetti in variante alla C.E. n. 57/93", P.E. n. 129/2004 "ristrutturazione e ampliamento", D.I.A. n. 184/2005 "sbancamento di terrapieno per la realizzazione di sotto passaggio e costruzione di nuova recinzione", D.I.A. n. 124/2006 "modifiche interne e esterne, realizzazione di scala esterna e cambio di destinazione di uso da autorimessa a vani abitabili", Concessione in sanatoria n. 217/2007 "modifiche interne e esterne con frazionamento in due unità abitative, realizzate in parte in assenza di titolo abilitativo ed in parte in difformità alla Concessione Edilizia n. 273/99 e Attestazione di conformità n. 172/2010 ad oggi archiviata per mancanza della documentazione integrativa richiesta dal comune e per scadenza termini, inerente la costruzione di nuovo vano mediante chiusura parziale di portico esistente e modesto ampliamento del fabbricato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

L'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi perché sono state riscontrate le seguenti differenze:

- chiusura parziale di porticato con ampliamento del fabbricato;
- differenze di altezze rispetto agli elaborati grafici della concessione a sanatoria n. 217/2007.

Per quanto sopra riportato non è possibile rilasciare la conformità urbanistica, anche se il bene è commerciabile. Per ottenere la conformità urbanistica occorre ripristinare lo stato concessionato

riportato nella pratica edilizia n. 217/2007, demolendo quanto costruito e dichiarato nell'accertamento di conformità ad oggi archiviato n. 172/2010. Il costo del ripristino è pari a € 13.000,00. Inoltre dovrà essere presentato nuovo accertamento di conformità per le altezze interne di alcuni vani che risultano non regolamentari; pertanto il nuovo accertamento di conformità dovrà essere integrato dalla deroga dell'USL competente. Le spese tecniche necessarie per l'espletamento delle pratiche ammontano a euro 3.632,00: spese vive euro 70,00, sanzione amministrativa euro 1000,00 e spese tecniche euro 2000,00 + c.g. e iva come per legge (euro 2562,00).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Niente da segnalare.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Niente da segnalare.

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

#### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento civico 90, Loc. Maresca, piano S2, S1, T, 1 e 2  
Complesso immobiliare composto da un negozio e appartamento che si sviluppa su più piani collegati internamente da unico vano scala con annesso piccolo resede esclusivo posto sul lato tergale del fabbricato (piano 2 sotto-strada). Ingresso dalla Via pubblica denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* direttamente dal negozio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 209.552,00  
Per la valutazione dell'appartamento è stato eseguita una ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, comparative con le altre unità immobiliari similari e limitrofi, dalle quali è scaturito un valore medio di €/mq. 650,00. Tale valutazione è stata confrontata con un sito web nazionale che elabora i prezzi medi immobiliari dei comuni denominato "Immobiliare .it", il quale riporta un valore medio di €/mq. 1058,00 (si allega copia). Nella valutazione finale è stato anche tenuto conto della tipologia del fabbricato e delle sue condizioni manutentive. Sulla base di tali considerazioni è scaturito un valore di €/mq. 800,00. Dal prezzo totale di stima di € 209.552,00 dovranno essere scorporate le spese dell'accertamento di conformità (sanzione, spese vive e tecniche) di € 2.991,50 oltre alle spese catastali (spese vive e tecniche) di € 690,50. Alla luce di quanto sopra riportato si può stimare il valore dell'appartamento al netto delle spese in € 205.870,00.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento civico 90, Loc. Maresca, piano Piano Terra

Complesso immobiliare composto da un negozio e appartamento che si sviluppa su più piani collegati internamente da unico vano scala con annesso piccolo resede esclusivo posto sul lato tergale del fabbricato (piano 2 sotto-strada). Ingresso dalla Via pubblica denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composto da unico vano controsoffittato, parete finestrata sulla via pubblica, mancante di servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 129, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 50.210,00

Per la valutazione del negozio è stato eseguita una ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, comparative con le altre unità immobiliari simili e limitrofi, dalle quali è scaturito un valore medio di €/mq. 1000,00. Tale valutazione è stata confrontata con l'O.M.I, il quale riporta un valore minimo, con stato conservativo normale, di €/mq. 1.750,00 (seppur non trovando alcun riscontro con i prezzi reali utilizzati in zona - si allega copia). Nella valutazione finale è stato anche tenuto conto della servitù di passo per l'accesso all'alloggio e delle sue condizioni manutentive. Sulla base di tali considerazioni è risultata più equa la valutazione media di mercato di €/mq. 1000,00. Dal prezzo totale di stima di € 50.210,00 dovranno essere scorporate le spese catastali (spese vive e tecniche) di € 690,50. Alla luce di quanto sopra riportato si può stimare il valore del negozio al netto delle spese in € 49.519,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento civico 90, Loc. Maresca, piano S2, S1, T, 1 e 2	261,94 mq	800,00 €/mq	€ 209.552,00	100,00	€ 209.552,00
<b>Bene N° 2</b> - Negozio San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento civico 90, Loc. Maresca, piano Piano Terra	50,21 mq	1.000,00 €/mq	€ 50.210,00	100,00	€ 50.210,00
Valore di stima:					€ 259.762,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Loc. Maresca, Via Case Paolacci civico 135, piano Terra

Appartamento con porticato posto a piano terra di un fabbricato a uso residenziale, che si sviluppa su due piani. Pertinenza dell'alloggio un piccolo resede perimetrale con accesso indipendente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.890,00

Per la valutazione dell'appartamento è stato eseguita una ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, comparative con le altre unità immobiliari simili e limitrofi, dalle quali è scaturito un valore medio di €/mq. 1000,00. Tale valutazione è stata confrontata con un sito web nazionale che elabora i prezzi medi immobiliari dei comuni denominato "Immobiliare.it", il quale riporta un valore medio di €/mq. 1058,00 (si allega copia). Nella valutazione finale è stato anche tenuto conto della tipologia del fabbricato e delle sue condizioni manutentive. Sulla base di tali considerazioni è scaturito un valore di €/mq. 1000,00. Dal prezzo totale di stima di € 151.780,00 dovranno essere scorporate le spese di ripristino opere abusive di € 13.000,00, spese catastali (spese vive e tecniche) di € 690,50 oltre spese urbanistiche (spese vive, sanzioni e tecniche) di € 3632,00. Alla luce di quanto sopra riportato si può stimare il valore intero dell'appartamento al netto delle spese è pari ad € 134.457,50. Essendo però oggetto di pignoramento la sola quota parte del 50% dell'esecutato il valore è pari ad € 67.228,75.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Loc. Maresca, Via Case Paolacci civico 135, piano Terra	151,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 151.780,00	50,00	€ 75.890,00
Valore di stima:					€ 75.890,00



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da segnalare.

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, 

