



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Di Maio Giuseppe, nella procedura 20/2025



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Procedura 20/2025	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 28/07/2025, il sottoscritto Geom. Di Maio Giuseppe, con studio in Via Lunga - 51100 - Pistoia (PT), email giuseppe.dimaio@inwind.it; giuseppe.dimaio geometra@gmail.com, PEC giuseppe.dimaio1@geopec.it, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA PONTE DEI BARI, 4, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.85547, 10.76983)

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DISPOSTA SU DUE PIANI FUORI TERRA: COMPOSTA AL PIANO TERRA DA CUCINA, SOGGIORNO, LOCALE DI SGOMBERO, WC, VANO GUARDAROBA, DISIMPEGNO, CAMERA E CENTRALE TERMICA; AL PIANO PRIMO, ACCESSIBILE DA SCALE INTERNE, DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BAGNO; IL TUTTO CORREDATO DA LOCALE DEPOSITO ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALL'ABITAZIONE E RIMESSA CON ACCESSO DALL'ESTERNO ENTRAMBI AL PIANO TERRA, OLTRE AMPIO RESEDE ESCLUSIVO CIRCOSTANTE SUI TRE LATI DEL FABBRICATO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA PONTE DEI BARI, 4, piano T-1

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 debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Prop. Benedetti Bruno per più lati, corte comune, prop. Lo Turco Chiara, salvo se altri e diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	80,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	28,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	0,00 m	T
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	,50	7,50 mq	0,00 m	T
Giardino	700,00 mq	700,00 mq	0,05	35,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				252,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1998 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 mq. Rendita € 144,09
Dal 30/03/1998 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6

		Cl.3, Cons. 45 mq. Rendita € 144,09 Piano T
Dal 30/03/1998 al 03/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 17/03/2005 al 03/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq. Rendita € 8.553,00 Piano T
Dal 17/03/2005 al 03/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 mq. Rendita € 10.123,00 Piano T
Dal 03/11/2011 al 29/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq. Superficie catastale 26 mq Rendita € 8.553,00 Piano T
Dal 03/11/2011 al 29/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 10,5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 650,74 Piano T-1
Dal 03/11/2011 al 29/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 747, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 mq. Superficie catastale 22 mq Rendita € 101,23 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	747	2	2	A3	5	10,5	184 mq	650,74 €	T-1	
	29	747	4	2	C2	4	18 mq.	22 mq	101,33 €	T	

29	747	5	2	C6	4	23 mq.	26 mq	85,53 €	T	
----	-----	---	---	----	---	--------	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che parte della pertinenza scoperta dell'immobile rappresentata dall'intera particella catastale 747, risulta fuori dalla recinzione che ne delimita il reale spazio utilizzato, in quanto una porzione di fatto si materializza con la viabilità di accesso al borgo di case di cui fa parte il bene della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato si presenta in due stati di manutenzione distinti, ovvero il piano terra è oggettivamente allo stato grezzo per una avanzata ristrutturazione edilizia non completata, pertanto priva di impianti in genere o parzialmente iniziati, di serramenti e rifiniture; il piano primo seppur non di eccelse qualità nelle proprie rifiniture mostra un normale stato manutentivo e usura di alcune pavimentazioni flottanti in laminato posto nelle camere. L'esterno è oggettivamente bisognoso di un intervento di manutenzione straordinaria in genere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisate servitù apparenti intrinseche ai beni oggetto di perizia

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità abitativa è di tipo unifamiliare, indipendente, libera su quattro lati, e si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo oltre ad una appendice per vani accessori di un solo piano fuori, il tutto corredato di ampio giardino esclusivo avente accesso sia carrabile che pedonale.

Il piano terra, si presenta praticamente allo stato grezzo per una avanzata ristrutturazione edilizia non completata, privo di impianti in genere o parzialmente iniziati, nonchè di serramenti e rifiniture; paventa una ipotesi di nuova suddivisione degli spazi interni, non ben definita, rispetto all'impianto originale rappresentato nell'ultimo titolo edilizio riscontrato;

Il piano primo che risulta accessibile direttamente dall'ingresso principale senza dover passare necessariamente dal piano terreo si compone di disimpegno di arrivo, cucina in luogo di una precedente camera, bagno, due camere e ripostiglio, oltre sottotetto impraticabile ma accessibile attraverso il bagno.

Il corpo principale del fabbricato si presenta con una struttura portante in muratura a mattoni pieni; la copertura è a falde inclinate con forma a capanna, la struttura primaria e secondaria in legno con impalcato in tavelloni; il manto di copertura è a coppi e tegole alla toscana; Il il corpo secondario ove sono presenti due vani accessori è stato realizzato con telaio di cemento armato e tamponatura a foratoni di laterizio, la copertura a falda unica è formata da struttura primaria e secondaria in legno con impalcato formato da mezzane, il manto di copertura si presenta con tegole marsigliesi.

Le murature esterne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato in precarie condizioni di manutenzione;

Le finestre delle varie aperture, ad eccezione del piano terra mancanti, si presentano in legno parzialmente corredate da persiane, alcune di esse provviste di inferriate anti-intrusione.

Nello specifico l'abitazione si presenta a due facce, ovvero il piano terra è oggettivamente allo stato grezzo per una avanzata ristrutturazione edilizia non completata, pertanto priva di impianti in genere o parzialmente iniziati, di serramenti e rifiniture; il piano primo seppur non di eccelse qualità nelle proprie rifiniture mostra un normale stato manutentivo e usura di alcune pavimentazioni flottanti in laminato posto nelle camere. L'esterno è oggettivamente bisognoso di un intervento di massiccio di manutenzione straordinaria in genere.

I rivestimenti del servizio igienico si presentano con piastrelle in ceramica color chiaro, così come quelli della cucina.

Le tramezzature interne sono in laterizio con forati leggeri e presentano rifiniture con intonaco civile tinteggiato.

L'impianto elettrico si presenta totalmente sottotraccia e parzialmente funzionante;

L'impianto idro-termo-sanitario è corredato da caldaia posta in apposito vano con accesso dall'esterno collegata alla rete del metano, di cui non è stato possibile visionare in quanto chiuso e privo di chiave per l'accesso;

l'impianto di riscaldamento, di cui non si sa il reale funzionamento presenta alcuni radiatori in ghisa.

L'abitazione è dotata in alcune stanze di impianto di climatizzazione di cui non si sa il reale funzionamento.

L'ampio resede esclusivo scoperto che risulta totalmente recintato con muretti in muratura, con sovrastante rete metallica, è prevalentemente destinato a giardino;

All'interno del giardino è stata edificata in totale assenza di titoli una ampia tettoia aperta su quattro lati avente struttura verticale con pilastri in cemento armato mentre l'orditura della copertura, composta da pannelli sandwich, è in profilati di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1998 al 03/11/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLA DE DOMINICIS	30/03/1998	398	51
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	07/04/1998	1425	1027		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	17/04/1998	533	SERIE 1/V
Dal 03/11/2011 al 20/04/2026		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO REGNI	03/11/2011	211.700	45.356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	02/12/2011	5131	3253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	01/12/2011	7508	SERIE 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA aggiornate al 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a PESCIA il 02/12/2011
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 983
Quota: 1/1
Importo: € 498.931,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 249.465,81

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 03/11/2011

N° repertorio: 211701

N° raccolta: 45357

Note: I BENI COLPITI DALLA PRESENTE IPOTECA RIGUARDANO QUELLI IDENTIFICATI IN FOGLIO DI MAPPA 29 PARTICELLA 747 SUB. 2 CAT. A/3 E PARTICELLA 747 SUB.5 CAT. C/6 LA PRESENTE ISCRIZIONE PRESENTA ANNOTAZIONE N.287 DEL 03.06.2016 PER PROROGA DI DURATA.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 04/02/2019

Reg. gen. 569 - Reg. part. 93

Quota: 1/1

Importo: € 182.921,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 91.460,82

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/02/2019

N° repertorio: 1238

N° raccolta: 8919

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 26/07/2019

Reg. gen. 3775 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 9.105,80

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.105,80

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 08/10/2013

N° repertorio: 495

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 03/08/2023

Reg. gen. 4598 - Reg. part. 605

Quota: 1/1

Importo: € 73.031,32

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 36.515,66

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 02/08/2023

N° repertorio: 1715

N° raccolta: 8923

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Iscritto a PESCIA il 22/04/2024

Reg. gen. 2404 - Reg. part. 302

Quota: 1/1

Importo: € 54.222,78

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.111,39
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 22/04/2024
N° repertorio: 1839
N° raccolta: 8924

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a PESCIA il 04/08/2025

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 3193

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente l'immobile in questione ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico viene inquadrato in Sottozona E3: Sottozona agricola della bonifica (art. 94 delle NTA);

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, della legge n. 47 del 1985 e s.m.i., la costruzione dell'unità immobiliare unifamiliare di cui trattasi è risalente ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.10412 DEL 11.09.1997 - restauro di fabbricato rurale INTESTATA A **** Omissis ****;

- Autorizzazione Edilizia n.1452 DEL 09.04.1998, per completamento recinzione esterna INTESTATA A **** Omissis ****

- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 724/1994) n.417 del 14/08/1998 INTESTATA A **** Omissis ****;

- D.I.A. n.0280/2002 DEL 14.05.2002, per manutenzione straordinaria alla rimessa adiacente l'abitazione per rifacimento copertura in legno - INTESTATA A **** Omissis ****;

- D.I.A n.0663/2004 DEL 10.09.2004 A VARIANTE FINALE DELLA D.I.A n.280/2002- INTESTATA A **** Omissis ****;

- ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N.48/2011 DEL 26.01.2011 - INTESTATA A **** Omissis ****

- CILA n.0785 DEL 16.12.2011, per lavori di manutenzione straordinaria- INTESTATA A **** Omissis ****

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.

A seguito di sopralluogo all'unità immobiliare e verifica della consistenza attuale, effettuate le opportune misurazioni dei locali si ritiene che quanto riscontrato risulta parzialmente rispondente allo stato legittimo degli

atti amministrativi rilasciati, ed in particolare all'ultimo in ordine cronologico ovvero ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N.48/2011 DEL 26.01.2011; Il piano primo salvo lievi discrepanze frutto di una migliore rappresentazione grafica risulta il medesimo del titolo menzionato; Il piano terra risulta completamente trasformato nella distribuzione degli spazi oltre a modifiche esterne, presenta importanti interventi strutturali con la realizzazione di una ampia cerchiatura volta a formare un unico ampio vano nella parte centrale. Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda alla restituzione grafica e alla documentazione fotografica allegate.

Come già precisato, anche all'interno del giardino esclusivo è stata edificata in totale assenza di titoli una ampia tettoia aperta su quattro lati avente struttura verticale con pilastri in cemento armato mentre l'orditura della copertura, composta da pannelli sandwich, è in profilati di ferro.

Tutto quanto riscontrato in assenza dei giusti titoli riguardante la parte abitativa si ritiene sotto il profilo edilizio sanabile secondo la recente normativa in materia richiamata agli artt. 209 e/o 209 bis della legge regionale n°65/2014 in ordine ai quali il comune di Montecatini Terme applica una sanzione che varia da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 5.164,00 a seconda dei casi; Nel caso specifico pur rimandando all'esame di specie dell'amministrazione si ritiene che tali difformità possano rientrare nella sanzione minima (€ 1.000,00) come elencate nella tabella riepilogativa emessa dall'amministrazione comunale con richiamo all'art.89 Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.209 della LR 65/2014 (Accertamento di conformità): " Opere eseguite in vigenza di titolo abilitativo e non regolarizzate nei termini previsti dalle disposizioni di legge sempreché le opere di cui trattasi non abbiano determinato incrementi di volume, mutamenti di destinazione d'uso o incremento degli oneri concessori dovuti". Per onorari tecnici e sanzione edilizia si può stimare un importo forfettario pari ad € 5.000,00/6.000,00.

In riferimento alla possibile regolarizzazione sotto l'aspetto strutturale, non sono in grado di quantificarne la sanzione in quanto, essendo l'abuso penalmente rilevante, è compito dell'autorità giudiziaria competente emetterla a seconda della dimostrazione dell'entità dell'abuso stesso e del periodo trascorso da quando è stato commesso, di conseguenza nemmeno l'onorario tecnico.

Per quanto riguarda l'ampia tettoia realizzata all'interno del giardino, di circa 79 mq.(comprensiva di pavimentazione) si ritiene che debba essere rimossa e messo in pristino lo stato dei luoghi ante opera in quanto non si ravvedono appigli normativi per la sua regolarizzazione, indi per cui si ritiene doveroso indicare per la messa in pristino dello stesso allo stato precedente, una spesa forfettaria pari ad € 4.000,00/5.000,00.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA PONTE DEI BARI, 4, piano T-1 UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DISPOSTA SU DUE PIANI FUORI TERRA: COMPOSTA AL PIANO TERRA DA CUCINA, SOGGIORNO, LOCALE DI SGOMBERO, WC, VANO GUARDAROBA, DISIMPEGNO, CAMERA E CENTRALE TERMICA; AL PIANO PRIMO, ACCESSIBILE DA SCALE INTERNE, DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BAGNO; IL TUTTO CORREDATO DA LOCALE DEPOSITO ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALL'ABITAZIONE E RIMESSA CON ACCESSO DALL'ESTERNO ENTRAMBI AL PIANO TERRA, OLTRE AMPIO RESEDE ESCLUSIVO CIRCOSTANTE SUI TRE LATI DEL FABBRICATO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 747, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 29, Part. 747, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 29, Part. 747, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 190.000,00

E' stato utilizzato il metodo Market Comparison Approach (MCA). In questo caso sono stati rintracciati due valori di confronto per la verifica della divergenza tra i valori comparabili.

L'indagine sul territorio alla ricerca di compravendite di immobili con simili caratteristiche ha dato buoni risultati in quanto dal riscontro oggettivo nel breve periodo, si è preso a confronto, unità immobiliari aventi la medesima categoria di appartenenze, nelle immediate vicinanze di quello oggetto di perizia.

Ciò premesso ha mediato un valore al metro quadro tra i due immobili oggetto dei seguenti contratti di compravendita:

- Compravendita ai rogiti del notaio Tullio Alberto Lops del 26.02.2026 rep.6197/5419 trascritto a Pescia in data 02.03.2026 al n.772 del Registro Particolare;

-Compravendita ai rogiti del notaio Tullio Alberto Lops, del 13.01.2026 rep.6046/5283 trascritto a Pescia in data 16.01.2026 al n.188 del Registro Particolare;

Dal confronto dei valori dei sopra citati atti comparativi emerge un valore medio di circa € 1.400,00/mq che si ritiene doveroso e oggettivamente rivedere per gli immobili oggetto di perizia viste le oggettive condizioni manutentive degli stessi; un piano terra totalmente in fase di ristrutturazione al grezzo privo di impiantistica e rifiniture in genere, un piano primo seppur apparentemente abitabile, da provarne la funzionalità degli impianti, indi per cui non in perfette condizioni; Fermo restando le precarie ed oggettive condizioni esterne dell'intero fabbricato. Alla luce di quanto premesso si ritiene doveroso rivedere il valore comparativi emerso dall'indagine applicando un valore unitario per il piano primo di € 1.000,00/mq ed un valore di € 500,00/mq per il piano terreno.

Indi per cui il valore complessivo si determina in: P.T. mq.141,00 x € 500,00 + P.1° mq.95,00x € 1.000,00 + giardino mq. 35,00 x x € 1.000,00, Totale € 200.500,00 (valore medio € 794,00/mq).

Dal Valore di stima che scaturisce per lo sviluppo tra il valore unitario medio al metro quadro e la consistenza dell'unità abitativa si dovranno detrarre i costi da sostenere per la messa in pristino delle

opere regolarizzabili e non regolarizzabili, per un importo di circa € 10.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montecatini-Terme (PT) - VIA PONTE DEI BARI, 4, piano T-1	252,50 mq	794,00 €/mq	€ 200.485,00		
				Valore di stima:	€ 190.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 30/04/2026

ELENCO ALLEGATI:

Il C.T.U.
Geom. Di Maio Giuseppe

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale fg.29 part.747 sub.2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale fg.29 part.747 sub.4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale fg.29 part.747 sub.5
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg.29 part.747 sub.2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg.29 part.747 sub.4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg.29 part.747 sub.5
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Precedenti edilizi



✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico Rilievo stato attuale

✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico stato legittimato

✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico stato sovrapposto (Stato legittimo/stato attuale)

✓ N° 1 Altri allegati - Pianta tettoia da demolire

✓ N° 1 Altri allegati - Visura Ipotecaria aggiornata al 13.04.2026

✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza

✓ N° 6 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - VIA PONTE DEI BARI, 4, piano T-1 UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DISPOSTA SU DUE PIANI FUORI TERRA: COMPOSTA AL PIANO TERRA DA CUCINA, SOGGIORNO, LOCALE DI SGOMBERO, WC, VANO GUARDAROBA, DISIMPEGNO, CAMERA E CENTRALE TERMICA; AL PIANO PRIMO, ACCESSIBILE DA SCALE INTERNE, DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BAGNO; IL TUTTO CORREDATO DA LOCALE DEPOSITO ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALL'ABITAZIONE E RIMESSA CON ACCESSO DALL'ESTERNO ENTRAMBI AL PIANO TERRA, OLTRE AMPIO RESEDE ESCLUSIVO CIRCOSTANTE SUI TRE LATI DEL FABBRICATO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 747, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 29, Part. 747, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 29, Part. 747, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Attualmente l'immobile in questione ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico viene inquadrato in Sottozona E3: Sottozona agricola della bonifica (art. 94 delle NTA);



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - VIA PONTE DEI BARI, 4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 747, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 29, Part. 747, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 29, Part. 747, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	252,50 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato si presenta in due stati di manutenzione distinti, ovvero il piano terra è oggettivamente allo stato grezzo per una avanzata ristrutturazione edilizia non completata, pertanto priva di impianti in genere o parzialmente iniziati, di serramenti e rifiniture; il piano primo seppur non di eccelse qualità nelle proprie rifiniture mostra un normale stato manutentivo e usura di alcune pavimentazioni flottanti in laminato posto nelle camere. L'esterno è oggettivamente bisognoso di un intervento di manutenzione straordinaria in genere.		
Descrizione:	UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DISPOSTA SU DUE PIANI FUORI TERRA: COMPOSTA AL PIANO TERRA DA CUCINA, SOGGIORNO, LOCALE DI SGOMBERO, WC, VANO GUARDAROBA, DISIMPEGNO, CAMERA E CENTRALE TERMICA; AL PIANO PRIMO, ACCESSIBILE DA SCALE INTERNE, DA TRE CAMERE, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BAGNO; IL TUTTO CORREDATO DA LOCALE DEPOSITO ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALL'ABITAZIONE E RIMESSA CON ACCESSO DALL'ESTERNO ENTRAMBI AL PIANO TERRA, OLTRE AMPIO RESEDE ESCLUSIVO CIRCOSTANTE SUI TRE LATI DEL FABBRICATO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a PESCIA il 02/12/2011

Reg. gen. 5132 - Reg. part. 983

Quota: 1/1

Importo: € 498.931,62

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 249.465,81

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 03/11/2011

N° repertorio: 211701

N° raccolta: 45357

Note: I BENI COLPITI DALLA PRESENTE IPOTECA RIGUARDANO QUELLI IDENTIFICATI IN FOGLIO DI MAPPA 29 PARTICELLA 747 SUB. 2 CAT. A/3 E PARTICELLA 747 SUB.5 CAT. C/6 LA PRESENTE ISCRIZIONE PRESENTA ANNOTAZIONE N.287 DEL 03.06.2016 PER PROROGA DI DURATA.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 04/02/2019

Reg. gen. 569 - Reg. part. 93

Quota: 1/1

Importo: € 182.921,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 91.460,82

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/02/2019

N° repertorio: 1238

N° raccolta: 8919

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 26/07/2019

Reg. gen. 3775 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 9.105,80

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.105,80

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 08/10/2013

N° repertorio: 495

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 03/08/2023

Reg. gen. 4598 - Reg. part. 605

Quota: 1/1

Importo: € 73.031,32

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 36.515,66

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 02/08/2023

N° repertorio: 1715

N° raccolta: 8923

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Iscritto a PESCIA il 22/04/2024

Reg. gen. 2404 - Reg. part. 302

Quota: 1/1

Importo: € 54.222,78

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.111,39

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 22/04/2024

N° repertorio: 1839

N° raccolta: 8924

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a PESCIA il 04/08/2025

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 3193

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****