

TRIBUNALE DI PRATO

Fall.to n° : **6/2019**

Giudice D. : **Dott. Enrico Capanna**

Fallimento



Sentenza dichiarativa n° 6/2019 del 21.01.2019

Curatori: Dott. Stefano Conti e Dott. Francesco Farnetani

Rapporto di valutazione e due diligence immobiliare



**Immobile in Montemurlo (PO) – viale Fratelli Cervi, 12
LOTTO 5**

L'Esperto Valutatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 30 gennaio 2026

SOMMARIO

A. Premessa.	3
B. Oggetto dell'incarico.	3
C. Descrizione degli immobili.	4
C.1. <i>Caratteristiche generali</i>	4
C.2. <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	5
C.3. <i>Situazione impiantistica</i>	5
C.4. <i>Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005</i>	5
D. Proprietà e provenienze.	6
E. Situazione ipotecaria degli immobili.	6
E.1. <i>Iscrizioni ipotecarie</i>	6
E.2. <i>Trascrizioni di pignoramenti</i>	6
E.3. <i>Trascrizioni di domande giudiziali</i>	6
E.4. <i>Altre informazioni sul bene oggetto di stima</i>	6
F. Rappresentazione catastale degli immobili.	7
G. Dati urbanistici degli immobili.	8
G.1. <i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	8
G.2. <i>Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	8
H. Stato occupazionale degli immobili.	9
I. Valutazione.	10
I.1. <i>Caratteristiche della zona</i>	10
I.2. <i>Condizioni del mercato immobiliare</i>	10
I.3. <i>Criterio di stima</i>	11
J. Valore degli immobili.	15
K. Formazione del lotto 5 con confini e dati catastali.	16

A. Premessa.

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il giorno 1° febbraio 1968, libero professionista, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 4 marzo 2019 ha ricevuto incarico, dal Curatore Fallimentare Dott. Stefano Conti, oggi affiancato dal Dott. Francesco Farnetani, in qualità di esperto estimatore per procedere alla stima del valore dei beni immobili di cui alla procedura di Fallimento n. 6 del 2019, che, il G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Prato, oggi sostituito dal Dott. Enrico Capanna, ha vistato per accettazione in data 13 marzo 2019.

Dopo aver valutato i primi quattro lotti e conclusa la vendita degli immobili [REDACTED], i Curatori, in data 7 marzo 2025, mi segnalavano che residuava all'attivo della Procedura la quota di 1/6 dell'immobile oggetto della presente, [REDACTED]. Mi chiedevano quindi un rapporto di valutazione sintetico per stabilire preliminarmente la convenienza per la procedura di attivarsi, in maniera completa, per pervenire ad un ulteriore realizzo a favore dei creditori.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dei beni oggetto della presente, il tecnico incaricato prendeva accordi con la proprietà con la quale programmava un sopralluogo sugli stessi, per l'inizio delle operazioni peritali in data 27 marzo 2025 alle ore 15,00.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Quindi veniva redatto il rapporto di valutazione di massima e trasmesso ai Curatori in data 12 maggio 2025.

Successivamente in data 17 ottobre 2025, valutata conveniente la messa in vendita dell'immobile da parte della procedura, mi veniva conferito pieno mandato per redigere la presente relazione completa e si procedeva pertanto all'acquisizione della documentazione di carattere urbanistico/edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemurlo (PO), fino ad allora non richiesta.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obbiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni immobili in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CDVI) – Sesta Edizione, edito da Tecnoborsa, ovvero *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*¹

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore degli immobili, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale due diligence di prassi.

¹ riferimento Capitolo 3 del CDVI, paragrafo 2, punto 2.2 – in base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Gli immobili in questione sono ubicati in Montemurlo (PO), viale Fratelli Cervi, n.c. 12 (appartamento) e n.c. 8 (autorimessa).

Trattasi del diritto di **piena proprietà per la quota di 1/6** di due unità immobiliari facenti parte di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su cinque piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, servito da un vano scala con ascensore, con destinazione complessiva a civile abitazione ai piani superiori e negozi al piano terra.

Più precisamente:

- 1. unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano terzo dell'edificio condominiale sopra descritto, con ingresso dalla porta che si trova di fronte, adiacente all'ascensore, a chi arriva al piano dal vano scala condominiale, a cui si accede dal pubblico viale Fratelli Cervi, in corrispondenza del civico 12.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (soggiorno, cucina e n° 3 camere da letto), oltre ingresso, disimpegno zona notte, ripostiglio, servizio igienico e n° 2 terrazzi.

CONFINI: viale Fratelli Cervi, parti comuni, proprietà Morreale/Varsalona o loro aventi causa, proprietà Piccioli o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

- 2. unità immobiliare a uso autorimessa**, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 14,00, posta al piano interrato dell'edificio condominiale sopra descritto; trattasi esattamente della terza autorimessa a sinistra per chi, arriva al piano dalla rampa carrabile, che si diparte dal pubblico viale Fratelli Cervi in corrispondenza del civico 8.

CONFINI: parti comuni su più lati, proprietà Luchetti/Vespertini o loro aventi causa, proprietà Aldovrandi/Aulicino o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 120,00, così calcolata e ripartita:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE	1,00	x	106,00	106,00	piano 3	1,00	=	106,00
terrazzi	1,00	x	26,00	26,00	piano 3	0,25	=	6,50
AUTORIMESSA	1,00	x	15,00	15,00	piano S1	0,50	=	7,50
							arrotond.	0,00
				147,00			TOTALE	120,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile e dal titolo di provenienza (allegato "C").

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il fabbricato è realizzato con metodo costruttivo tradizionale e medie finiture, con struttura portante in cemento armato e solai in latero/cemento, nonché copertura a falde. Esso si presenta in buono/medio stato di conservazione e manutenzione; dal punto di vista statico non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le facciate del fabbricato in mattoni facciavista si presentano in buone condizioni, mentre la copertura è rifinita in tegole laterizie.

Le caratteristiche e finiture interne delle unità immobiliari sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in ceramica nei locali di abitazione e nei servizi, nonché in gres rosso nell'autorimessa al piano interrato;*
- *intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;*
- *porte interne: in legno tamburato;*
- *portoncino di accesso alla unità abitativa: non blindato in legno;*
- *infisso di accesso all'autorimessa: classico portone a due ante in ferro;*
- *infissi esterni: in alluminio con vetro monolastra e controfinestre della stessa tipologia;*
- *i servizi igienici sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale e rivestimenti in ceramica.*

L'unità abitativa ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico: impianto sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel;*
- *impianto idrico-sanitario: produzione ACS con caldaia a gas metano interna;*
- *impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, ovvero termo arredo;*
- *impianto di raffrescamento/condizionamento: presente ma limitato a due vani, più precisamente al soggiorno e a una delle camere dove sono rispettivamente installati uno split a parete con unità motocondensante esterna;*
- *impianto citofonico/videocitofonico: presente impianto citofonico;*
- *impianto di allarme: non presente.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nella planimetria catastale di cui all'allegato "B".

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico dell'unità abitativa è in buono stato di conservazione e funzionante.

L'impianto di riscaldamento appare anch'esso in buono stato di manutenzione. Tale impianto è soggetto agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa, al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

Per essi, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata e sostituita dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

D. Proprietà e provenienze.

Le unità immobiliari sono pervenute per la quota di spettanza [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6, in forza di Dichiarazione di Successione per testamento di [REDACTED]

[REDACTED], registrata a Prato il 26 marzo 2021 al n° 149.158, volume 88.888 e ivi trascritta in data 20 aprile 2021 al n° 3.024 di R.P., il tutto in esecuzione del testamento pubblicato dal Dott. Mario Muscariello, notaio in Prato, Rep. n° 28.624/15.365, in data 12 giugno 2020, registrato a Prato il 19 giugno 2020 al n° 6.495.

Al de cuius, come sopra generalizzato, i beni erano pervenuti, in data anteriore al ventennio, per la quota di 1/2 andata in successione, con atto di compravendita, autenticato Dott. Ugo Balestri, notaio in Prato, in data 13 dicembre 1978, Rep. n° 70.567, registrato a Prato il 29 dicembre 1978 al n° 10.607, mod. II e trascritto a Prato in data 9 gennaio 1979 al n° 125 di R.P..

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 30.01.2026 a carico di [REDACTED], con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

NESSUNA

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 8.345 di Registro Particolare del 25.11.2020**, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Prato del 9.01.2019, Rep. n° 6/2019,
 - a favore: “MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]”;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà dei beni in oggetto (Comune di Montemurlo – C.F. F. 15, p.lla 1240, sub.ni 12/28).
Si precisa che detta formalità non è pregiudizievole e pertanto non sarà soggetta a cancellazione.

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima risultano inseriti nel complesso condominiale denominato “Condominio 40 - Via F.lli Cervi 12”, identificato con codice fiscale 84034560486.

Al fine di ottenere informazioni puntuali circa la situazione condominiale, la gestione

ordinaria e straordinaria, nonché la posizione contributiva della proprietà, il sottoscritto ha provveduto a richiedere idonea documentazione all'amministratore del condominio, Geom. Daiana Petrucci, con studio in Montemurlo (PO), via Montalese, 470. In riscontro alla richiesta, l'amministratore ha trasmesso i documenti contabili, la situazione versamenti e la ripartizione millesimale relativa alle tabelle condominiali vigenti, dai quali si evincono i dati di seguito riportati:

➤ millesimi tabella "1-A" – generale	=	63,42/1000
➤ millesimi tabella "2-B" – rampe	=	47,60/1000
➤ millesimi tabella "4-D" – vano scala	=	77,31/1000
➤ millesimi tabella "5-E" – ascensore	=	88,17/1000

Al 31 dicembre 2025 la proprietà risulta in regola con i versamenti condominiali e non risultano morosità.

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel **Foglio n° 15**, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato "B"):

⇒ **p.lla 1240/sub. 12:** (riferimento punto 1. del paragrafo C.1) **unità immobiliare di tipo civile** al piano terzo, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale mq 116, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 108, Rendita Catastale Euro 666,23; dati derivanti da scheda serie O, n° 1582452 con prot. n° 25769 del 9.12.1972 e successiva Denuncia di Variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" pratica n° PO0003359 del 27.08.1985 di cui al prot. 32151.1/1985;

⇒ **p.lla 1240/sub. 28:** (riferimento punto 2. del paragrafo C.1) **unità immobiliare a uso autorimessa** al piano interrato, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq 14, Superficie Catastale mq 14, Rendita Catastale Euro 97,61; dati derivanti da scheda serie O, n° 1582451 con prot. n° 25768 del 9.12.1972.

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

✚ *che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero:*

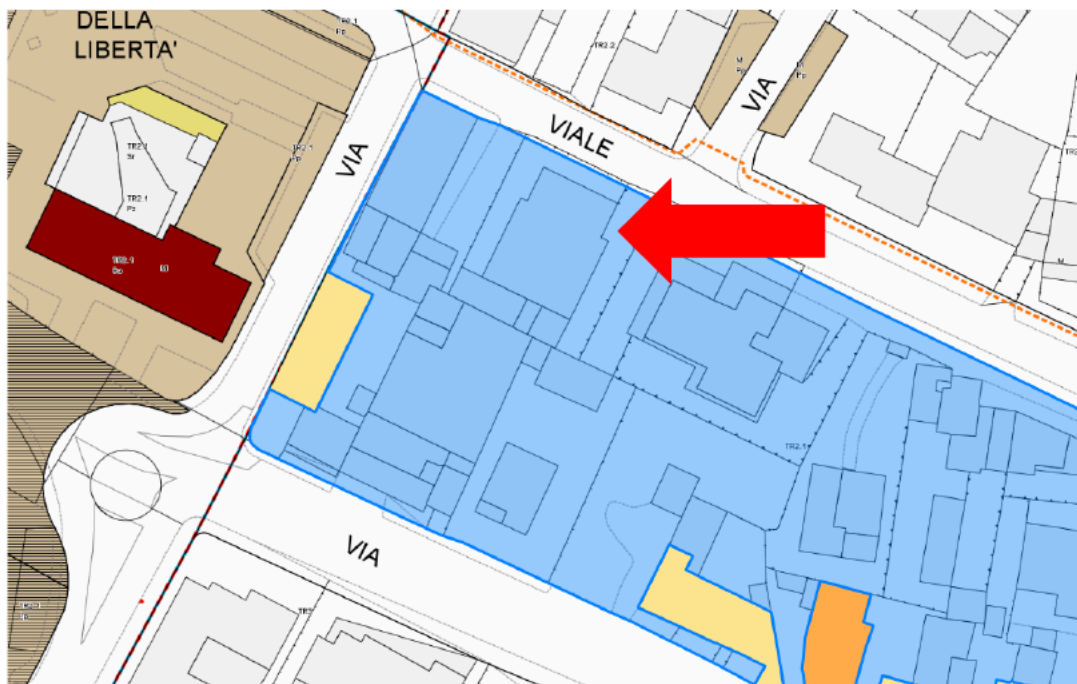


✚ *che le planimetrie catastali delle U.I. in parola corrispondono allo stato dei luoghi, ovvero sono conformi a quelle depositate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;*

✚ *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 1240 del Foglio n° 15 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".*

G. Dati urbanistici degli immobili.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il Piano Operativo vigente del Comune di Montemurlo prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- ZONA OMOGENEA: B - aree di completamento residenziale;
- UTOE: 1;
- TESSUTO: TR2.1 - Tessuto consolidato non ordinato ad alta densità: sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita delle frazioni a partire dalla seconda metà del secolo scorso, che possono includere anche porzioni di tessuto storico, normata dall'art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente.

G.2. CONFORMITÀ DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato condominiale edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 248 del 16 settembre 1969.

Successivamente, le sole unità immobiliari di cui alla presente relazione, sono state oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n° 746 del 16 aprile 1992, rilasciata a seguito di istanza di Condono Edilizio n° 1115 (prot. n° 5694 del 28 marzo 1986) ai sensi della Legge n° 47/85 – per modifiche planivolumetriche ad edificio per civile abitazione.

Inoltre, l'intero fabbricato condominiale, è stato oggetto dei seguenti titoli:

- *Concessione Edilizia n° 832 del 3 marzo 1986, Pratica n° 75/1985, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 8672 del 5 giugno 1985 – per ricostruzione muro pericolante rampa di accesso condominiale;*
- *Concessione Edilizia in sanatoria n° 2959 del 17 settembre 1996, rilasciata a seguito di istanza di Condono Edilizio n° 3055 (prot. n° 17434 del 26 giugno 1987) ai sensi della Legge n° 47/85 – per modifiche parti condominiali;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia n° 1674, prot. n° 16552 del 21 giugno 2001 – per interventi di manutenzione su parti condominiali;*
- *Comunicazione Inizio Lavori per interventi di edilizia libera Pratica Edilizia n° 7409 del 21 ottobre 2019 – per interventi di manutenzione su parti condominiali;*
- *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n° 4607 del 14 febbraio 2025, Pratica Edilizia n° 9517/2025, per la quale è stata depositata comunicazione di fine lavori riportante la data 31 agosto 2025 come data di ultimazione dei lavori – per manutenzione straordinaria della copertura condominiale.*

Si precisa che l'unità abitativa è priva del Certificato e/o Licenza di Abitabilità, seppur richiesta con istanza prot. n° 1972 del 19 febbraio 1974, classificata con il n° 13, ma annullata dal Comune di Montemurlo.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Montemurlo.

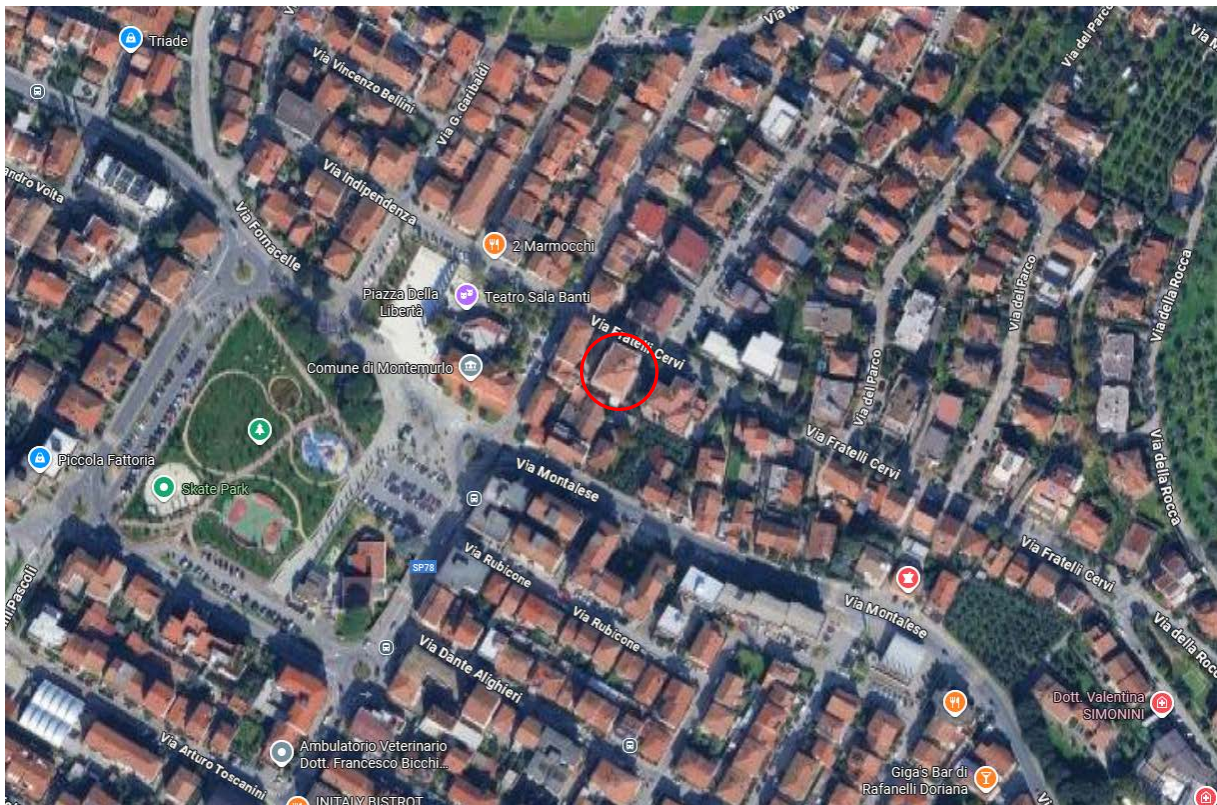
Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che i beni sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabili.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla proprietà e pertanto nella disponibilità della stessa.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



I beni in questione sono posti in Comune di Montemurlo, viale Fratelli Cervi, una zona centrale della città, avente prettamente destinazione residenziale.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.), per quanto detto in precedenza, è da ritenersi ottima.

La viabilità della zona si configura come una viabilità scarsamente trafficata, essendo l'area in parola percorsa per lo più dai residenti del posto.

Il parcheggio degli autoveicoli nella zona prossima al complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari è piuttosto agevole; l'abitazione è comunque dotata di autorimessa privata.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le stime preliminari, nel terzo trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, evidenzia una variazione del +0,6% rispetto al trimestre precedente e del +3,8% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,9% nel secondo trimestre 2025).

La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano dell'1,4% (da +1,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni già esistenti che salgono del 4,2%, in leggera decelerazione rispetto al secondo trimestre (+4,4%).

Questi andamenti si registrano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita: +8,5% la variazione tendenziale registrata nel terzo trimestre 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (da +8,1% del trimestre precedente).

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,6%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle già esistenti, in crescita rispettivamente del 2,5% e dello 0,3%.

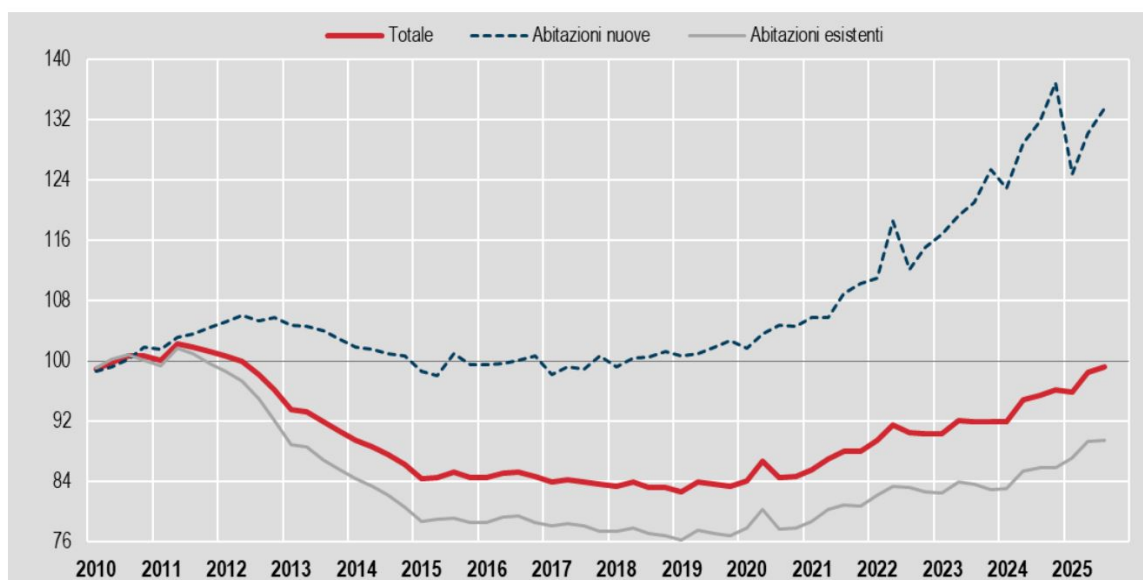
In media, nei primi tre trimestri del 2025, i prezzi delle abitazioni aumentano del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2024; quelli delle abitazioni nuove crescono del +1,3% e quelli delle abitazioni già esistenti del +4,5%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2025 è pari a +3,8% (+0,3% per le abitazioni nuove e +4,5% per le abitazioni già esistenti).

A tal proposito vedi il grafico che segue:

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE

I trimestre 2010 – III trimestre 2025 (base 2010=100)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del terzo trimestre 2025 sono provvisori.

I.3. CRITERIO DI STIMA

I beni sono stati valutati adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ultra ventennale che mi vede e mi ha visto operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;

- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari.
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking-price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nei prospetti che seguono:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	10/12/2025	Fornacelle	Buono/Abitabile	Annuncio	130,00	320 000,00	2 461,54	1,10	143,00	569,59	324438,35
2	22/12/2025	Fornacelle	Buono/Abitabile	Annuncio	157,50	208 000,00	1 320,63	0,85	133,88	-571,31	326393,57
3	24/10/2025	Fornacelle	Buono/Abitabile	Annuncio	134,00	280 000,00	2 089,55	0,90	120,60	197,61	39049,19
4	11/12/2025	Fornacelle	Buono/Abitabile	Annuncio	164,50	279 000,00	1 696,05	0,90	148,05	-195,89	38374,82

Valore medio unitario	€/mq	1891,94
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	426,69
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2318,63
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1465,25

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	147,00
Superficie commerciale ponderata	mq	120,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,85
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1992,58
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1693,69

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue:

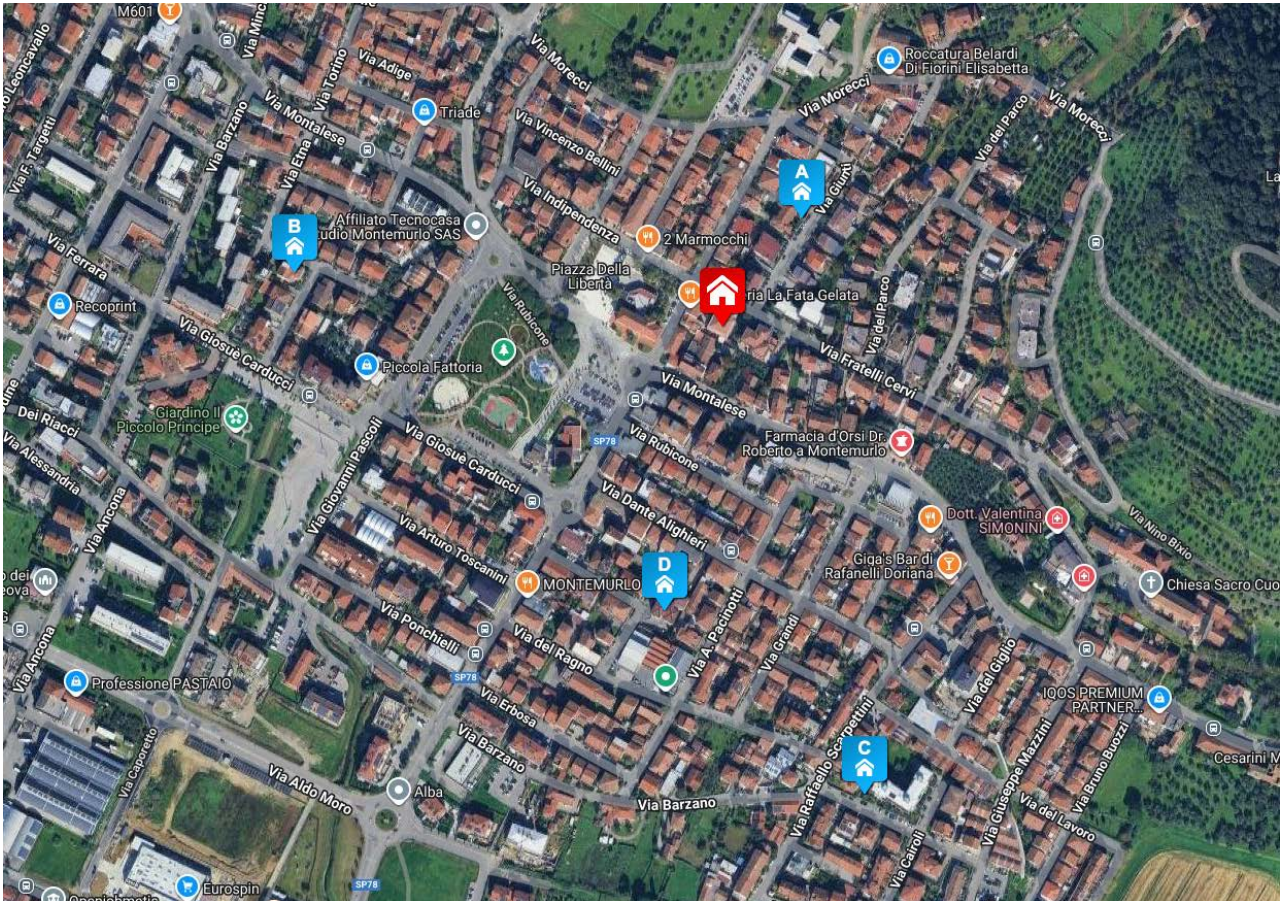
Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	01/12/2024	via Giunti, 19	Buono/Abitabile	Compravendita	109,15	190 000,00	1 740,72	1,00	109,15	56,89	3236,84
B	01/03/2024	via Vesuvio, 2	Buono/Abitabile	Compravendita	118,85	230 000,00	1 935,21	1,00	118,85	251,38	63192,86
C	01/06/2024	via B. Cairoli, 13	Buono/Abitabile	Compravendita	167,80	260 000,00	1 549,46	1,00	167,80	-134,37	18054,47
D	01/07/2024	via F.lli Buricchi, 31	Buono/Abitabile	Compravendita	115,90	175 000,00	1 509,92	1,00	115,90	-173,91	30244,06

Valore medio unitario	€/mq	1683,83
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	169,36
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1853,19
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1514,47


IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	147,00
Superficie commerciale ponderata	mq	120,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1670,90
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1670,90

POSIZIONE COMPARABILI (selling price)



COMPARABILI (selling price)

COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
Comune: Montemurlo Dati catastali: Fg.15 Par.1057 Superficie Commerciale: 109,15 m ² Superficie Catastale: 102 m ² Categoria/Qualità: A/2-Abitazione di tipo civile Indirizzo: via Giunti, 19	

COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
<p>Comune: Montemurlo Dati catastali: Fg.15 Par.1220 Superficie Commerciale: 118,85 m² Superficie Catastale: 104 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazione di tipo civile Indirizzo: via Vesuvio, 2</p>	
COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
<p>Comune: Montemurlo Dati catastali: Fg.21 Par.30 Superficie Totale: 167,80 m² Superficie Catastale: 159 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazione di tipo civile Indirizzo: via Cairoli, 13</p>	
COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
<p>Comune: Montemurlo Dati catastali: Fg.15 Par.61 Superficie Totale: 115,90, m² Superficie Catastale: 106 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazione di tipo civile Indirizzo: via Fratelli Buricchi, 31</p>	

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti “comparabili statici”, si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da “Il Borsino Immobiliare”, con riferimento alla zona:

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2025	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre 1	Prato	Montemurlo	Centrale	B2	2
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)
		MIN	MAX		MEDIA
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2000	L	1775
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	1525

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	in stabili di qualità nella media di zona		
Prato	Centro	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE
		MIN	MAX	(L/N)
		1695	2146	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche dei beni da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale è pari a circa mq 120,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è la quota di 1/6 della piena proprietà dei beni;
- che gli immobili sono nella disponibilità della proprietà;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Montemurlo e la zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima indica:
 - per abitazioni civili in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.550,00 a €/mq 2.000,00 (media €/mq 1.775,00);
 - per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.800,00 (media €/mq 1.525,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per abitazioni di qualità nella media di zona valori da €/mq 1.695,00 a €/mq 2.146,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente poste in vendita con prezzi da €/mq 1.600,00 a €/mq 1.900,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a **€/mq 1.700,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore degli immobili.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'intera proprietà delle unità immobiliari con riferimento alla superficie commerciale precedentemente determinata:
 mq 120,00 x €/mq 1.700,00 = € 204.000,00

**VALORE IMMOBILE (proprietà per la quota di 1/6) – LOTTO 5
 (arrotondato)**

€ 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)

K. Formazione del lotto 5 con confini e dati catastali.

Piena proprietà per la quota di 1/6 di una unità immobiliare a uso civile abitazione, posta al piano terzo, con ingresso dalla porta che si trova di fronte, adiacente all'ascensore, chi arriva al piano dal vano scala condominiale, il quale ha accesso dal pubblico viale Fratelli Cervi, in corrispondenza del civico 12. I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (soggiorno, cucina e n° 3 camere da letto), oltre ingresso, disimpegno zona notte, ripostiglio, servizio igienico e n° 2 terrazzi. Completa il lotto una unità immobiliare a uso autorimessa, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 14, posta al piano interrato; trattasi esattamente della terza autorimessa a sinistra per chi, arriva al piano dalla rampa carrabile, che si diparte dal pubblico viale Fratelli Cervi in corrispondenza del civico 8.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo i beni sono distinti nel Foglio n° 15, p.lla 1240/sub. 12, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale mq 116, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 108 (appartamento) e dalla p.lla 1240/sub. 28, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq 14, Superficie Catastale mq 14, Rendita Catastale Euro 97,61 (autorimessa).

Il tutto come pervenuto in virtù di Dichiarazione di Successione per testamento di GALLORINI-GALLORINI Alfredo, registrata a Prato il 26 marzo 2021 al n° 149.158, volume 88.888 e ivi trascritta in data 20 aprile 2021 al n° 3.024 di R.P.;

CONFINI (appartamento): viale Fratelli Cervi, parti comuni, proprietà Morreale/Varsalona o suoi aventi causa, proprietà Piccioli o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

CONFINI (autorimessa): parti comuni su più lati, proprietà Luchetti/Vespertini o loro aventi causa, proprietà Aldovrandi/Aulicino o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA (quota di 1/6 di proprietà)..... = € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)

La presente perizia viene prodotta in due originali corredati degli allegati, uno dei quali privo di ogni riferimento alla società fallita, ovvero depositata tramite PCT.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 30 gennaio 2026

L'Esperto Estimatore
Geom. Giacomo Gacci
(firmato digitalmente)

Allegati:

1. documentazione fotografica (allegato "A");
2. documentazione catastale (allegato "B");
3. atto di provenienza della proprietà (allegato "C");
4. titoli edilizi (allegato "D").