

TRIBUNALE DI PRATO

L.G. n° : 53-1/2024 R.F.

Giudice D. : **Dott.ssa Elisabetta Donelli**

Liquidazione Giudiziale

Sentenza dichiarativa n° 5/2025, pubblicata il 17 gennaio 2025

Curatore: Dott. Francesco Bernocchi

Rapporto di valutazione e due diligence



Unità immobiliare per civile abitazione
Corso Giacomo Matteotti, 17 – MONTECATINI TERME (PT)

“LOTTO 1”

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 17 aprile 2026

SOMMARIO

A. Premessa.....	3
B. Oggetto dell'incarico.....	3
C. Descrizione dell'immobile.....	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 dell'immobile.....	6
E.1. <i>Iscrizioni ipotecarie</i>	7
E.2. <i>Trascrizioni di pignoramenti</i>	7
E.3. <i>Trascrizioni di domande giudiziali</i>	7
E.4. <i>Altre informazioni sul bene oggetto di stima</i>	7
F. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	8
G. Dati urbanistici dell'immobile.....	9
G.1. <i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	9
G.2. <i>Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	10
H. Stato occupazionale dell'immobile.....	11
I. Valutazione.....	12
I.1. <i>Caratteristiche della zona</i>	12
I.2. <i>Condizioni del mercato immobiliare</i>	13
I.3. <i>Criterio di stima</i>	13
J. Valore dell'immobile.....	18
K. Formazione del LOTTO "1" con confini e dati catastali.....	18

RAPPORTO DI VALUTAZIONE e DUE DILIGENCE

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 24 marzo 2025, ha ricevuto incarico, dal Curatore Dott. Francesco Bernocchi, in qualità di esperto estimatore, per procedere alla stima del valore dei beni immobili di cui alla procedura di Liquidazione Giudiziale n° 53-1 del 2024, a seguito di sua richiesta del 7 marzo 2025, che, il G.D. Dott. Enrico Capanna del Tribunale di Prato (ora sostituito dalla Dott.ssa Elisabetta Donelli), ha vistato per autorizzazione in data 10 marzo 2025.

La presente perizia riguarda specificamente l'immobile di cui al LOTTO n° 1 dei seguenti, che sono oggetto della procedura:

- **LOTTO n° 1: unità immobiliare ad uso civile abitazione**, posta in Montecatini Terme (PT), corso Giacomo Matteotti, n.c. 17, oggetto della presente perizia;
- **LOTTO n° 2: unità immobiliare ad uso civile abitazione**, posta in Monsummano Terme (PT), via Fratelli Rosselli, n.c. 52;
- **LOTTO n° 3: unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale**, posta in Monsummano Terme (PT), via Fratelli Rosselli, n.c. 68;
- **LOTTO n° 4: terreno agricolo**, posto in Monsummano Terme (PT), con accesso dalla via Molino de' Fondi, fra le località Cintolese e Pozzarello, toponimo "Bracona".

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, il tecnico incaricato prendeva accordi con il Curatore, Dott. Francesco Bernocchi, con il quale programmava un sopralluogo sullo stesso per l'inizio alle operazioni peritali in data 20 gennaio 2026 alle ore 15,30.

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

In data 9 marzo 2026 è stato effettuato un nuovo sopralluogo per il rilievo completo e puntuale dell'immobile, avendo, dopo una prima analisi e sulla base del rilievo di massima effettuato, rilevato alcune difformità di natura catastale e urbanistica, delle quale più avanti ragguaglieremo in maniera completa.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato il bene immobile 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

Oltre alla determinazione del valore del cespite immobiliare, come specificatamente richiesto, sono stati esperiti contemporaneamente anche tutti i tradizionali accertamenti di carattere urbanistico/edilizio e catastale, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile in questione è ubicato in Montecatini Terme (PT), corso Giacomo Matteotti, n.c. 17, interno 4.

Più precisamente, trattasi di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano secondo di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su tre livelli fuori terra o quattro livelli fuori terra qualora si tenga conto del piano ammezzato ricavato nella zona tergaie, oltre piano sottotetto, "servito" da vano scala a comune senza ascensore a cui si accede dalla suddetta pubblica via. Essa, con accesso dalla porta a destra per chi arriva al piano, identificata con l'interno 4, è costituita da n° 4 (quattro) vani principali (ampio soggiorno, cucina e n° 2 camere da letto), oltre n° 2 servizi igienici, disimpegno e terrazzo.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 119,00.

Destinazione	DIM 1 x DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE	1,00 x 115,56	115,56	piano 2°	1,00	=	115,56
terrazzo	1,00 x 12,48	12,48	piano 2°	0,25	=	3,12
					arrotond.	0,32
		128,04			TOTALE	119,00

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.

ovvero una superficie utile pari, in cifra tonda, a mq 95,00 oltre accessori come da tabella che segue:

Destinazione	Locale	Superficie utile (mq)	Piano
ABITAZIONE	soggiorno	38,40	piano secondo
	cucina	9,30	piano secondo
	camera da letto	14,85	piano secondo
	camera da letto	19,65	piano secondo
	servizio igienico	5,55	piano secondo
	servizio igienico	2,90	piano secondo
	disimpegno	3,85	piano secondo
	TOTALE	94,50	

CONFINI: corso Giacomo Matteotti, parti comuni su più lati, proprietà Brioservice S.r.l. o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

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

E' pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura mista, ovvero solai latero-cementizi, con copertura a falde. L'edificio con caratteristiche architettoniche di pregio presenta facciate intonacate, decorate con cornici, marcapiani e archi, oltre altri elementi architettonici tipici dei palazzi d'epoca. Esso appare in buone condizioni di manutenzione generale, anche se ovviamente di antica costruzione.

Da un punto di vista statico il fabbricato non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimenti interni:
 - zona giorno (soggiorno, cucina): marmo;
 - zona notte (n° 2 camere, n° 2 servizi igienici e disimpegno): parquet;
- intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;
- porte interne: in legno tamburato di tipo commerciale, in buono stato di conservazione;
- portoncino di accesso all'unità abitativa: in legno massello di tipo non blindato;
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro monolastra corredati di persiane in legno;
- servizi igienici: dotati di sanitari in porcellana di tipo commerciale.

L'unità abitativa è inoltre dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico: impianto sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel;
- impianto idrico-sanitario: produzione di ACS mediante caldaia a gas metano della quale non è stato possibile verificarne il funzionamento e che, dalla documentazione disponibile agli atti, risulterebbe installata nell'anno 2004, e pertanto considerata la vita utile media di tali impianti, può ritenersi tecnologicamente obsoleta;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, ovvero termo arredo;
- impianto di raffrescamento/condizionamento: assente;
- impianto citofonico/videocitofonico: presente impianto citofonico;
- impianto di allarme: assente;

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

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare, risultano in normale stato d'uso e manutenzione, con qualche riserva, come sopra accennato, sul buon funzionamento della caldaia autonoma; la proprietà comunque non ha fornito le certificazioni di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né è stato possibile reperirle presso il Comune di Montecatini Terme.

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'unità immobiliare è attualmente dotata dell'Attestato di Prestazione

Energetica redatto dalla Geometra Nicola Di Gristina di Pistoia in data 21 novembre 2019, avente validità 10 anni e quindi fino al 21 novembre 2029, depositato alla Regione Toscana tramite SIERT nella medesima data con prot. n° 97985, relativamente all'unità identificata con codice A561.0.21.281.25; dalla suddetta certificazione, allegata alla presente unitamente alla prova di avvenuto deposito, risulta che l'immobile in questione ricade in classe energetica "F", con un EPgl,nren pari a 119,04 kWh/m²anno.

D. Proprietà e provenienze.

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà, [REDACTED], proprietario per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, rogato Prof. Raffaele Lenzi, notaio in Firenze, in data 25 novembre 2019, Rep. n° 76.160, Racc. n° 44.541, registrato a Firenze il 6 dicembre 2019 al n° 24.076, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 9 dicembre 2019 al n° 4.101 di R.P., in tale atto la parte venditrice era la società denominata [REDACTED], a suo tempo piena proprietaria per l'intero (1/1).

Alla parte venditrice dell'atto di compravendita di cui sopra, ovvero la società denominata [REDACTED], come sopra generalizzata, l'immobile era pervenuto, in data anteriore al ventennio, in forza di atto di compravendita, rogato Dott. Marco Regni, notaio in Pistoia, in data 21 marzo 2005, Rep. n° 187.668, Racc. n° 31.062, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 29 marzo 2005 al n° 916 di R.P.; in tale atto la parte venditrice era costituita da: [REDACTED]

Si precisa che [REDACTED] è deceduto [REDACTED] senza aver lasciato disposizioni di ultima volontà e che la coniuge superstite, [REDACTED] chiamata all'eredità in ragione della quota di 1/3 della massa ereditaria del de cuius, comprendete fra maggior consistenza, l'unità immobiliare oggetto della presente, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto ricevuto dal Prof. Raffaele Lenzi, notaio in Firenze, in data 19 gennaio 2024, Rep. n° 84.542, Racc. n° 49.876, registrato a Firenze il 25 gennaio 2024 al n° 3.111/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 8 febbraio 2024 al n° 550 di R.P..

Gli altri due familiari superstiti e chiamati all'eredità, [REDACTED], hanno invece rinunciato all'eredità del padre con atto ricevuto dal Prof. Raffaele Lenzi, notaio in Firenze, in data 1° febbraio 2024, Rep. n° 84.595, Racc. n° 49.912, registrato a Firenze il 15 febbraio 2024 al n° 5976/1T. Pertanto sono chiamati all'eredità per rappresentazione anche [REDACTED]

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

Alla data del 16 aprile 2026 a carico di [REDACTED], con riferimento al bene oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 31 di Registro Particolare del 16.01.2024**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno, Rep. n° 14 del giorno 8.01.2024, per la complessiva somma complessiva di € 250.000,00, di cui € 182.561,16 per capitale, € 43.814,64 per interessi e € 23.624,20 per spese,
 - a favore: “BANCA DEL FUCINO S.P.A.” con sede in Roma, C.F. 04256050875;
 - contro: [REDACTED];gravante sull'intera quota del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa in oggetto (Comune di Montecatini Terme – C.F. - F. 21, p.lla 281, sub. 25).
- **ISCRIZIONE n° 999 di Registro Particolare del 9.12.2019**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 224.000,00 a garanzia dell'importo di € 112.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Prof. Raffaele Lenzi di Firenze, Rep. n° 76.161, Racc. n° 44.542 del 25.11.2019,
 - a favore: “INTESA SANPAOLO S.P.A.” con sede in Torino, C.F. 00799960158;
 - contro: [REDACTED];gravante sull'intera quota del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa in oggetto (Comune di Montecatini Terme – C.F. - F. 21, p.lla 281, sub. 25).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 1.771 di Registro Particolare del 8.05.2025**, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Prato del 15.01.2025, Rep. n° 5/2025,
 - a favore: “MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE di [REDACTED]”;
 - contro: [REDACTED];gravante sull'intera proprietà del bene in oggetto (Comune di Montecatini Terme – C.F. - F. 21, p.lla 281, sub. 25).
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

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile in oggetto è emerso che non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, ovvero non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare denominato “Condominio ADRIANO” sito in via San Martino, 2 / corso Giacomo Matteotti, 17, Montecatini Terme (PT), C.F. 81007010473, amministrato dal Geom. Maurizio Bechini, con sede in via Nazario Sauro, 5, Montecatini Terme (PT).

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore risultano i seguenti dati relativi all'unità immobiliare in questione, identificata a livello condominiale come “B7”:

- millesimi tabella di proprietà generale (TAB. A) = 28,80/1000
- millesimi tabella vano scala (lato corso G. Matteotti (TAB. A Sc. B) = 247,00/1000

Per quanto riguarda la gestione condominiale:

- Bilancio consuntivo 2024/2025 = € 1.991,84
- Bilancio preventivo 2025/2026 = € 1.495,42

Alla data del 9 aprile 2026, l'unità immobiliare presenta un **debito complessivo verso il condominio pari ad € 3.487,26**, somma risultante dalle quote relative alla gestione corrente e da pregresse annualità.

F. Rappresentazione catastale dell'immobile.

Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel **Foglio n° 21**, come segue (vedi visura e planimetria – allegato “B”):

⇒ **p.lla 281/sub 25: unità immobiliare di tipo economico** al piano secondo (a livello catastale), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 122, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 119, Rendita Catastale Euro 635,24 (classamento e rendita validati – D.M. 701/94); dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per “*diversa distribuzione degli spazi interni*” pratica n° 26368 del 4.03.2005 (n° 9935.1/2005).

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 [REDACTED], proprietario per l'intero (1/1), in regime di separazione dei beni, come sopra generalizzato;*
- ✚ *che la planimetria catastale allegata non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, ma essa è comunque conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pistoia; per ripristinare la piena conformità catastale sarà necessaria la presentazione di una variazione catastale con procedura DOCFA, per un costo complessivo di € 600,00 (euro seicento/00), compreso IVA e oneri catastali, che rimane a carico dell'aggiudicatario e pertanto verrà defalcato dal valore dell'immobile per la formazione del valore a base d'asta;*
- ✚ *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 281 del foglio n° 21 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme a Partita 1 come “aree di enti urbani e promiscui”.*

L'intero immobile risulta classificato, ai sensi dell'art. 60 (Edifici appartenenti alla Classe B: di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela); si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree pertinenziali ed i gruppi di edifici, che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento, per la natura specialistica che rappresentano, costituiscono i capisaldi della strutturazione urbana e paesaggistica del territorio e della città. Collocato in prima fase nella classe di tutela B: edifici o complessi di rilevante valore.

Gli interventi su questa tipologia di fabbricati pertanto sono regolati in generale dall'art. 140, nonché dal successivo art. 141, ed in particolare dall'art. 143 delle norme tecniche di attuazione, che prescrive gli interventi edilizi ammissibili, comunque in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 2, della L.R. Toscana n° 65/2014.

Infine, trattandosi di edificio di valore storico testimoniale, lo stesso è censito nel Regolamento Urbanistico vigente, dove viene identificato con il codice fabbricato n° 6310, di costruzione anteriore al 1900 (vedi allegato "E").

E' evidente pertanto che gli eventuali interventi di manutenzione/ristrutturazione del fabbricato, dovranno sottostare a precise limitazioni in modo da non alterarne l'impianto costitutivo, nonché le sue caratteristiche architettoniche e testimoniali.

G.2. CONFORMITÀ DEL BENE 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, l'immobile del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato, in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967, è successivamente oggetto dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia prot. n° 12774 del 12 dicembre 1979, pratica n° 4045/1979, rilasciata in data 18 febbraio 1980, per modifiche interne con successiva richiesta per ultimazione delle opere prot. n° 4805 del 24 marzo 1983, pratica n° 5479/1983, rilasciata in data 12 maggio 1983;
- Sanatoria Edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48, Legge n° 47/85, prot. n° 12755 del 30 giugno 1986, pratica n° A48/368;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. prot. n° 407 del 7 gennaio 2020, pratica n° 2020/0003/L.

L'unità immobiliare è sprovvista del Permesso e/o Certificato di Abitabilità.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto non ha subito ulteriori modifiche tali da rendere necessaria una nuova richiesta di titolo edilizio presso l'autorità competente del Comune di Montecatini Terme.

Si rilevano tuttavia alcune inesattezze e una scarsa chiarezza nella ricostruzione della storia edilizia dell'unità, che risulta così distribuita planimetricamente:

- in parte nel corpo di fabbrica più antico del complesso immobiliare prospiciente la via pubblica (dove si trovano n° 2 camere da letto, n° 2 servizi igienici e il disimpegno della zona notte);
- in parte nel corpo di fabbrica tergale, di successiva realizzazione in ampliamento, come evidente dalle diverse caratteristiche costruttive (dove si trovano la zona giorno, cucina e terrazzo).

La prima anomalia che si evidenzia è la presenza di una differenza di quota tra le due porzioni sopra definite, dovuta alla diversa quota di imposta dei solai delle due costruzioni. Il corpo di fabbrica più antico è infatti sviluppato su tre livelli fuori terra, oltre il piano sottotetto, mentre quello tergale è sviluppato su quattro livelli fuori terra, pur mantenendo all'incirca la stessa altezza complessiva.

Ne consegue che la rappresentazione grafica dello “stato attuale” allegata al primo titolo edilizio richiamato, è sicuramente errata, in quanto raffigura l’unità immobiliare disposta su un unico livello, situazione che non corrisponde né allo stato dei luoghi – puntualmente rilevato nella pianta allegata alla presente (allegato “H”) – né alla probabile configurazione originaria del complesso immobiliare. Per le vicissitudini costruttive e le diverse epoche di edificazione sopra descritte, è ragionevole ritenere che l’assetto altimetrico complessivo e dei livelli intermedi sia sempre stato, sostanzialmente, quello attuale.

Tali evidenti incongruenze risultano essere state oggetto di un tentativo di “regolarizzazione” nel 1986, mediante una pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell’allora art. 48 della Legge n° 47/1985. A tale pratica risulta allegata una planimetria di difficile lettura e interpretazione, a causa della scarsa qualità grafica e della scala di rappresentazione: le misure non risultano leggibili, pur sembrando richiamare, almeno in parte, quelle della planimetria allegata alla citata Concessione Edilizia del 1979. Anche tali misure, comunque, non risultano congruenti con quelle oggi rilevate in sede di sopralluogo, verosimilmente a causa della modesta accuratezza del rilievo originario.

In conclusione, appare evidente la necessità di un nuovo atto edilizio che consenta di riallineare tali discrasie documentali, partendo dal presupposto che le dimensioni complessive dell’involucro edilizio che “contiene” l’unità immobiliare siano sempre state quelle attuali. Eventuali interventi di sanatoria dovranno verosimilmente riguardare anche l’aspetto strutturale, sussistendo un fondato ragionevole convincimento che i varchi di collegamento fra i due corpi di fabbrica abbiano interessato pareti portanti perimetrali del fabbricato più antico.

In questa sede non si ritiene, né è richiesto, approfondire le esatte modalità di predisposizione della pratica di sanatoria, che sembra potersi configurare come Permesso a Costruire in sanatoria (accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e dell’art. 209 della L.R. Toscana n° 65/2014), in quanto riguardante opere realizzate in difformità dal titolo edilizio dovuto al momento della loro esecuzione.

A titolo cautelativo, nella valutazione economica che segue, verranno decurtati i costi da sostenere per sanzioni e spese tecniche connesse alla gestione della suddetta pratica edilizia, costi che resteranno a carico dell’aggiudicatario e che si stimano complessivamente in circa € 10.000,00 (euro diecimila/00), ivi compresi IVA e contributi previdenziali di legge.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che l’unità immobiliare è da ritenersi normalmente commerciabile e regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle condizioni di cui sopra.

H. Stato occupazionale dell’immobile.

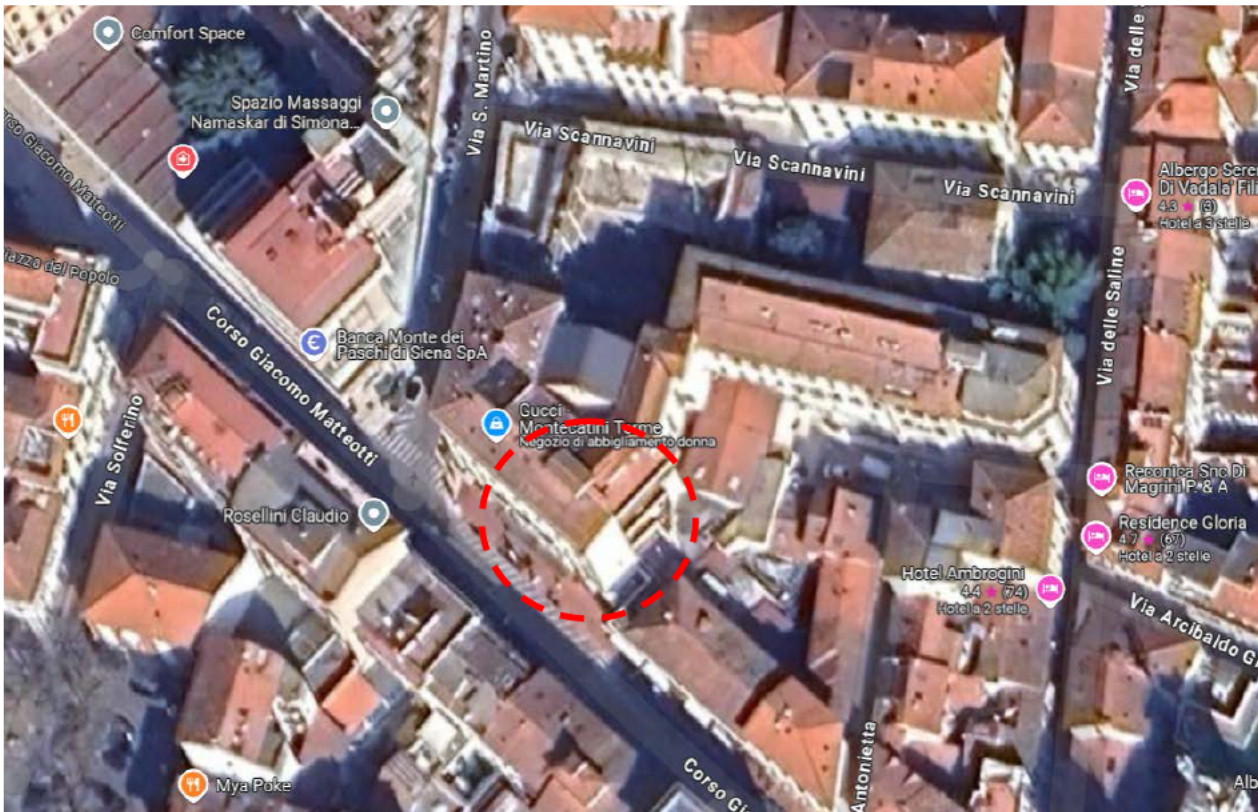
Al momento del sopralluogo l’immobile risultava libero, e quindi a completa disposizione della proprietà e della procedura. Gli arredi e le suppellettili ivi presenti saranno rimossi prima della consegna all’aggiudicatario ad eccezione dei seguenti beni considerati funzionali ed integrati nell’immobile che pertanto saranno venduti insieme ad esso;

- di due scaffali in legno truciolato nero e metallo con sportelli;
- frigorifero Telefunken;
- scaleo in alluminio;
- aspirapolvere Rowenta;
- bollitore Elettrolux;

- fornetto per pizza Ferrari;
 - tre tazze in ceramica, lampadario a piatto in metallo smaltato;
 - applique in metallo;
- il tutto per un valore inventariale di € 500,00.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in questione è posto nel Comune di Montecatini Terme (PT), all'angolo tra corso Giacomo Matteotti e la via San Martino. Tale area, che sorge in pieno centro della cittadina termale, presenta quali destinazioni prevalenti la civile abitazione, con quantità importanti di unità immobiliari a destinazione terziaria e commerciale, quest'ultime soprattutto ai piani terra.

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 buona, con tutte le tipicità dei centri cittadini.

La viabilità della zona si configura come una viabilità caratterizzata da modesto traffico veicolare, in quanto come detto sorge in pieno centro e all'interno della zona a traffico limitato; il parcheggio degli autoveicoli nella zona prossima al fabbricato è pertanto piuttosto difficile; in ogni caso i pochi stalli presenti nella zona sono tutti soggetti a pagamento.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le stime preliminari, nel quarto trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e del 4,1% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,7% nel terzo trimestre 2025).

La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi unicamente ai prezzi delle abitazioni già esistenti che aumentano del 5,2%, in accelerazione da +4,2% del trimestre precedente. I prezzi delle abitazioni nuove, al contrario, registrano un marcato rallentamento della loro dinamica tendenziale, scesa a -1,2% dal +1,3% del terzo trimestre del 2025.

Questi andamenti si registrano in un contesto di riduzione della crescita dei volumi di compravendita: +0,4% la variazione tendenziale registrata nel quarto trimestre 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (da +8,5% del trimestre precedente).

Su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,9%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle già esistenti, in crescita rispettivamente dell'1,3% e dello 0,8%.

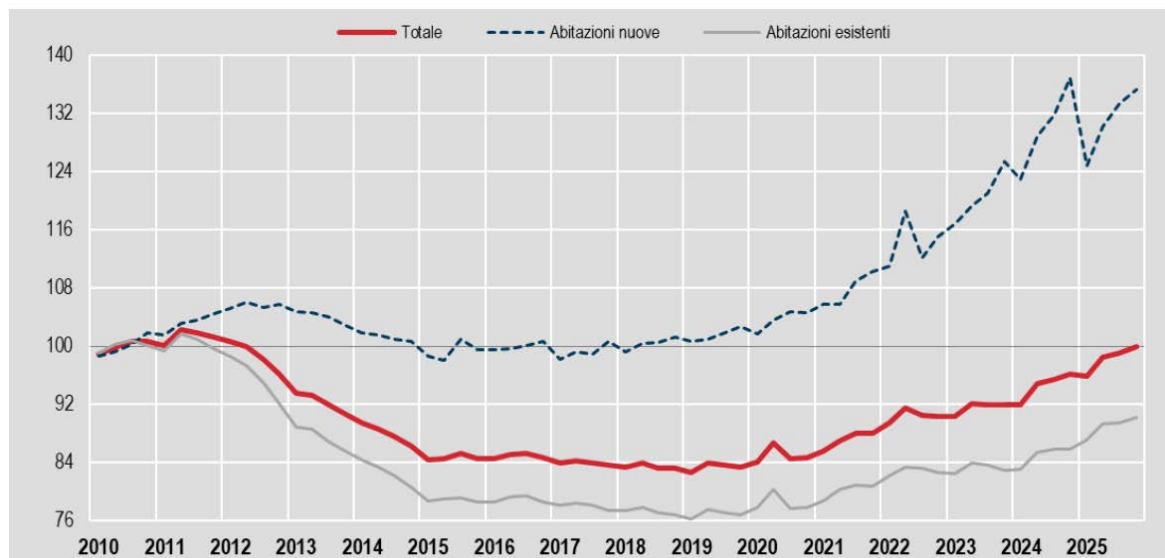
In media, nel 2025, i prezzi delle abitazioni aumentano del 4,0%: quelli delle abitazioni nuove crescono dello 0,6% e quelli delle abitazioni già esistenti del 4,7%.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni registrata nel 2025 produce un effetto di trascinamento al 2026 pari a +1,6% (+3,3% per le abitazioni nuove e +1,3% per le abitazioni già esistenti).

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE

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



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

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

I.3. CRITERIO DI STIMA

Il bene è stato valutato 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 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 e 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, redatti secondo la seguente metodologia:

- nella prima parte viene calcolata la deviazione standard dei comparabili con la formula

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (X - \mu)^2}{N}}$$

per poi definire i valori massimo e minimo a mq;

- nella seconda parte viene calcolato il valore medio pesato delle unità campione (la "pesatura" avviene nella colonna "coeff. di ponderazione" della prima parte della tabella in base all'attendibilità attesa del comparabile): sommatoria prezzi / sommatoria S x CP (superficie x coeff. ponderazione);
- con il coefficiente di ponderazione dell'immobile avviene eventualmente un'ulteriore pesatura che è stata valutata come segue: a) nel caso degli "asking price" pari a 0,85, considerando un probabile ribasso per trattativa del 15%; b) nel caso dei "selling price" pari a 1,00, considerando che i comparabili sono abbastanza in linea come caratteristiche di finitura e dotazioni impiantistiche, con il "subject".

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	02/04/2026	Montecatini Terme	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	182,00	269 000,00	1 478,02	1,00	182,00	-176,39	31112,98
2	18/11/2025	Montecatini Terme	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	183,00	355 000,00	1 939,89	1,00	183,00	285,48	81498,84
3	05/03/2026	Montecatini Terme	Buono/Abitabile	Annuncio	114,00	185 000,00	1 622,81	0,80	91,20	-31,60	998,79
4	13/03/2026	Montecatini Terme	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	130,00	205 000,00	1 576,92	1,00	130,00	-77,49	6004,33

Valore medio unitario	€/mq	1654,41
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	172,93
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1827,34
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1481,48

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	128,04
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,85
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1729,79
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1470,32




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	18/09/2025	via C. Cavour, 1/B	Buono/Abitabile	Compravendita	36,00	42 000,00	1 166,67	0,90	32,40	-50,37	2536,91
B	14/07/2025	Piazza M. d'Azeglio, 8	Buono/Abitabile	Compravendita	214,00	315 000,00	1 471,96	1,00	214,00	254,93	64988,41
C	20/01/2025	via delle Saline, 75	Buono/Abitabile	Compravendita	80,00	80 000,00	1 000,00	0,80	64,00	-217,03	47103,92
D	18/11/2025	via Michelangelo, 7	Buono/Abitabile	Compravendita	61,00	75 000,00	1 229,51	0,85	51,85	12,47	155,60

Valore medio unitario	€/mq	1217,03
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	169,40
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1386,43
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1047,63
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	128,04
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1413,39
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1413,39

POSIZIONE COMPARABILI



<p>COMPARABILE A - Dati immobile</p> <p>Comune: MONTECATINI TERME Dati catastali: Fg.18 Par.299 Sub.24 Superficie Totale: 36 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 36 m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 2,5 vani Classe: 2 Indirizzo: via Camillo B. di Cavour, 1/B Rendita: 154,94 Euro Piani: 4</p>	<p>COMPARABILE A - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 1.395 del Notaio PAOLOANTONIO del 18/09/2025</p>
<p>COMPARABILE B - Dati immobile</p> <p>Comune: MONTECATINI TERME Dati catastali: Fg.24 Par.3 Sub.61 Superficie Totale: 214 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 214 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni di tipo civile Consistenza: 8,5 vani Classe: 2 Indirizzo: piazza Massimo d'Azeglio, 8 Rendita: 1.295,02 Euro Piani: 3</p>	<p>COMPARABILE B - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 87.860 del Notaio LENZI del 14/07/2025</p>
<p>COMPARABILE C - Dati immobile</p> <p>Comune: MONTECATINI TERME Dati catastali: Fg.21 Par.86 Sub.19 Superficie Totale: 80 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 80 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni di tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 1 Indirizzo: via delle Saline, 75 Rendita: 516,46 Euro Piani: T-3</p>	<p>COMPARABILE C - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 86.746 del Notaio LENZI del 20/01/2025</p>

COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
<p>Comune: MONTECATINI TERME Dati catastali: Fg.24 Par.25 Sub.10 Superficie Totale: 61 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 56 m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 3 vani Classe: 2 Indirizzo: via Michelangelo, 7 Rendita: 185,92, Euro Piani: T</p>	 <p>Atto Rep. n° 1.128 del Notaio CAPPELLINI del 18/11/2025</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 Montecatini Terme, 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 2	Pistoia	Montecatini Terme	Centrale	B4	-	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MEDIA	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	1350	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1350	L	1200	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare”

Città	Zona	qualità nella media di zona		SUPERFICIE
Montecatini Terme	Centrale	VALORE MERCATO (euro/mq)		(L/N)
		MIN	MAX	
		1237	1516	

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

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 119,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l’intera piena proprietà dell’abitazione;
- che l’abitazione è libera;
- che l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Montecatini Terme e la zona ove ricade l’oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.500,00 (media €/mq 1.450,00) e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.350,00 (media €/mq 1.200,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare” indicano per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona valori da €/mq 1.237,00 a €/mq 1.516,00;
- 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 compravendute con prezzi da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.600,00;
ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a **€/mq 1.500,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

mq 119,00 x €/mq 1.500,00	=	€ 178.500,00
<i>a detrarre:</i>		
1) oneri per la definizione della posizione catastale del bene	=	- € 600,00
2) oneri per la definizione della posizione urbanistica del bene	=	- € 10.000,00
TOTALE	=	€ 167.900,00

LOTTO 1
VALORE (in cifra tonda)

€ 168.000,00 (euro centosessantottomila/00)

K. Formazione del LOTTO “1” con confini e dati catastali

Trattasi di una **unità immobiliare a uso civile abitazione** ubicata in Montecatini Terme (PT), corso Giacomo Matteotti, n.c. 17, posta al piano secondo di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su tre livelli fuori terra o quattro livelli fuori terra qualora si tenga conto del piano ammezzato ricavato nella zona tergaie, oltre piano sottotetto, “servito” da vano scala a comune senza ascensore a cui si accede dalla suddetta pubblica via. Essa, con accesso dalla porta a destra per chi arriva al piano, identificata con l'interno 4, è costituita da n° 4 (quattro) vani principali (ampio soggiorno, cucina e n° 2 camere da letto), oltre n° 2 servizi igienici, disimpegno e terrazzo.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 119,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene è distinto nel **Foglio n° 21, p.lla 281, sub 25**, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 122, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 119, Rendita Catastale Euro 635,24

Il tutto pervenuto in forza di atto di compravendita, rogato Prof. Raffaele Lenzi, notaio in Firenze, in data 25 novembre 2019, Rep. n° 76.160, Racc. n° 44.541, registrato a Firenze il 6 dicembre 2019 al n° 24.076, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 9 dicembre 2019 al n° 4.101 di R.P..

CONFINI: corso Giacomo Matteotti, parti comuni su più lati, proprietà Brioservice S.r.l. o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA..... = € 168.000,00 (euro centosessantottomila/00)

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, uno dei quali privo

di ogni riferimento alla società fallita e depositata tramite PCT.

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

Prato, 17 aprile 2026

L'Esperto Estimatore
Geom. Giacomo Gacci
(firma digitale)

Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atti di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*);
5. scheda di valutazione del valore storico architettonico (*allegato "E"*);
6. visure ipotecarie aggiornate (*allegato "F"*);
7. Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (*allegato "G"*);
8. pianta UIU stato di rilievo (*allegato "H"*).