

TRIBUNALE DI PRATO

L.G. n° : **53-1/2024 R.**

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

Via Fratelli Rosselli, 52 – MONSUMMANO TERME (PT)

“LOTTO 2”

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 28 maggio 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>	6
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>	9
H. Stato occupazionale dell'immobile.	10
I. Valutazione.....	11
I.1. <i>Caratteristiche della zona</i>	11
I.2. <i>Condizioni del mercato immobiliare</i>	12
I.3. <i>Criterio di stima</i>	12
J. Valore dell'immobile.	17
K. Formazione del LOTTO “2” con confini e dati catastali	17

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° 2** 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;
- **LOTTO n° 2: unità immobiliare ad uso civile abitazione**, posta in Monsummano Terme (PT), via Fratelli Rosselli, n.c. 52, oggetto della presente perizia;
- **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 14 maggio 2025 alle ore 11,00.

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

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obbiettività 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'adequata 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

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

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 Monsummano Terme (PT), via Fratelli Rosselli, n.c. 52 (attuale accesso pedonale), che poi diventerà n.c. 68, in quanto ormai decaduta la servitù di passo sul piazzale del fabbricato posto a ovest dello stesso, come più avanti specificato.

Più precisamente, trattasi di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano primo di un più vasto fabbricato a destinazione mista residenziale/artigianale, edificato verso gli inizi degli anni '80, disposto su due livelli fuori terra, oltre piano sottotetto. L'accesso a detta unità avviene attualmente tramite il resede e una scala esterna, già a comune ma ora non più, oggetto di servitù convenzionata ad oggi estinta (vedi paragrafo E.4.), con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al piano dalla suddetta scala (non sono presenti interni) una volta arrivati sulla porzione di ballatoio di uso esclusivo. Essa è costituita da n° 5 vani principali (soggiorno, cucina e n° 3 camere da letto – una matrimoniale + due camerine singole), oltre servizio igienico, ripostiglio, zona ingresso, doppio disimpegno zona notte, terrazzo e sottotetto accessibile, ma con altezze non abitabili anche perché allo stato grezzo, da botola con scala retrattile posizionata nel primo disimpegno.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 134,00, calcolata come segue:

Destinazione	DIM 1 x DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE terrazzi	1,00 x 130,60	130,60	piano 1	1,00	=	130,60
	1,00 x 12,45	12,45	piano 1	0,25	=	3,11
					arrotond.	0,29
		143,05			TOTALE	134,00

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 a circa mq 109,30, come da tabella che segue:

Destinazione	Locale	Superficie utile (mq)	Piano
ABITAZIONE	zona Ingresso	5,25	piano primo
	soggiorno	24,20	piano primo
	cucina	19,20	piano primo
	camera da letto	7,00	piano primo
	camera da letto	15,70	piano primo
	camera da letto	8,80	piano primo
	disimpegni zona notte	18,25	piano primo
	servizio igienico	7,00	piano primo
	ripostiglio	3,90	piano primo
TOTALE		109,30	

CONFINI: distacco da via Fratelli Rosselli, proprietà Venturini o suoi aventi causa su più lati, s.s.a. e più recenti confini.

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, dagli atti di provenienza e dall'elaborato planimetrico.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

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

Le facciate del fabbricato sono rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato con colorazione chiara e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre la copertura è rifinita in tegole laterizie.

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

- pavimentazione interna: pavimento in ceramica;
- intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;
- porte interne: in legno tamburato di tipo commerciale, in medio stato di conservazione, tranne che per la porta di accesso al disimpegno e al ripostiglio realizzati interamente in vetro;
- portoncino di accesso all'unità abitativa: in legno pieno 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; pavimenti e rivestimenti in ceramica;

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

- impianto elettrico: impianto sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel;
- impianto idrico-sanitario: produzione ACS con caldaia a gas metano posizionata in soffitta;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, ovvero termo arredo;
- impianto di raffrescamento/condizionamento: presenti due split interni 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 (allegato "B").

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare, sono funzionanti e soggetti alla normale manutenzione ordinaria; la proprietà non ha fornito però le certificazioni di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008.

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, che quindi sarà

redatto eventualmente per la stipula dell'atto di trasferimento.

D. Proprietà e provenienze.

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà, [REDACTED], proprietario per l'intero (1/1), per atto di divisione rogato Dott. Raffaele Lenzi, notaio in Montecatini Terme, in data 2 ottobre 2006, Rep. n° 48.899, Racc. n° 26.494, registrato a Pescia il 18 ottobre 2006 al n° 189, serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in pari data ai n° 3.575 e 3.576 di R.P..

Il medesimo atto di divisione trae titolo dall'atto di donazione con riserva di usufrutto vitalizio a favore rispettivamente dei coniugi [REDACTED], e [REDACTED], (diritti ad oggi estinti a seguito del decesso degli usufruttuari: [REDACTED]), stipulato dal Dott. Raffaele Lenzi, notaio in Montecatini Terme in data 2 ottobre 2006, Rep. n° 48.898, Racc. n° 26.493, registrato a Pescia il 18 ottobre 2006 al n° 113, serie 1V, e presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in pari data ai n° 3.573 e 3.574 di R.P..

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, comprendente 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 7 maggio 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 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: “██████████” (come sopra generalizzato);

gravante sull’intera quota del diritto di piena proprietà dell’unità abitativa in oggetto (Comune di Monsummano Terme – C.F. - F. 8, p.lla 84, sub. 15).

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 ██████████”;
 - contro: “██████████”, come sopra generalizzato;gravante sull’intera proprietà del bene in oggetto (Comune di Monsummano Terme – C.F. - F. 8, p.lla 84, sub. 15).
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, se non per la servitù di passaggio prevista nell’atto di divisione di cui al paragrafo D., che autorizzava l’accesso all’unità immobiliare mediante la scala esterna con ingresso dal resede, allora identificati dalla p.lla 84, rispettivamente con il sub 16 (appartamento) e sub 12 (ad oggi identificato come sub 18 della medesima p.lla).

Tuttavia, tale servitù – trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 18 ottobre 2006 ai n.ri 3.574-3.576 di R.P. – risulta ad oggi estinta, essendo decorsi oltre dodici mesi dalla cessazione dell’usufrutto gravante sul subalterno 3 (ad oggi identificato al sub 17 della medesima p.lla), per intervenuto decesso dell’ultimo soggetto avente tale diritto, ovvero ██████████. Pertanto, permangono a carico dell’aggiudicatario gli obblighi di realizzare, a propria cura e spese, un nuovo accesso autonomo (verosimilmente con scala esterna insistente sulla corte oggi identificata dal sub 13 della particella 84 (BCNC – corte e centrale termica a comune dei sub 15 – appartamento oggetto della presente – sub 17 – laboratorio artigianale al piano terra attualmente della medesima proprietà), quindi chiudere l’attuale ingresso alla scala e installare le protezioni fisse che non consentano l’accesso dal laboratorio alla corte identificata dal subalterno 18 che pertanto diventa di uso esclusivo dei soli subalterni 11-14-16-19.

Con la vendita separata all’interno di questa procedura dell’unità immobiliare in parola e del laboratorio artigianale al piano terra, che andrà a costituire il LOTTO 3, la quale potrebbe portare i due immobili ad avere diversa proprietà, si dovrà prevedere nei rispettivi atti di cessione la nascita di una servitù insistente sulla corte a comune delle due UIU in parola (subalterno 13) a favore dell’immobile di cui alla presente, per poter assolvere alle conseguenze derivanti dall’estinzione della servitù in narrativa.

Per la quantificazione dei costi necessari per la realizzazione della menzionata scala, con relativo vialetto di accesso e recinzione, che rimarranno a carico dell’aggiudicatario del bene in parola

e pertanto saranno sottratti più avanti dal valore dello stesso, è stato redatto un computo metrico estimativo, a fronte di una progettazione di larga massima. I prezzi unitari delle singole lavorazioni sono stati reperiti dal “Prezzario Lavori della Regione Toscana” relativo all’anno in corso e alla provincia di Pistoia, ove ricade l’immobile in parola. Dal computo metrico estimativo deriva un costo pari a € 14.418,89, oltre IVA di legge, che, applicandola nella misura più gravosa, pari al 22%, porta il costo di costruzione totale per l’aggiudicatario a, in cifra tonda, € 17.600,00.

Vanno anche considerate le spese tecniche necessarie per la redazione dei progetti architettonico e strutturale, ovvero il loro deposito presso gli Enti preposti, e quelle per tutte le altre figure professionali necessarie (CSP, CSE, collaudatore opere C.A., geologo e direttore dei lavori).

Tali costi calcolati ai sensi del D.M. n° 140/2012, attraverso l’uso dei previsti parametri per la liquidazione del compenso, ammontano in via indicativa, a circa € 5.000,00, compreso IVA e contributi previdenziali di legge.

F. Rappresentazione catastale dell’immobile.

Da un punto di vista catastale l’unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel **Foglio n° 8**, come segue (vedi visura e planimetria – allegato “B”):

⇒ **p.lla 84/sub 15: unità immobiliare di tipo economico** al piano primo, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 7 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 136, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 133, Rendita Catastale Euro 433,82; dati censuari derivanti dalla Denuncia di Variazione per “attribuzione di parti esclusive” n° 4495.1/2006 - prot. n° PT0057113 del 28.07.2006.

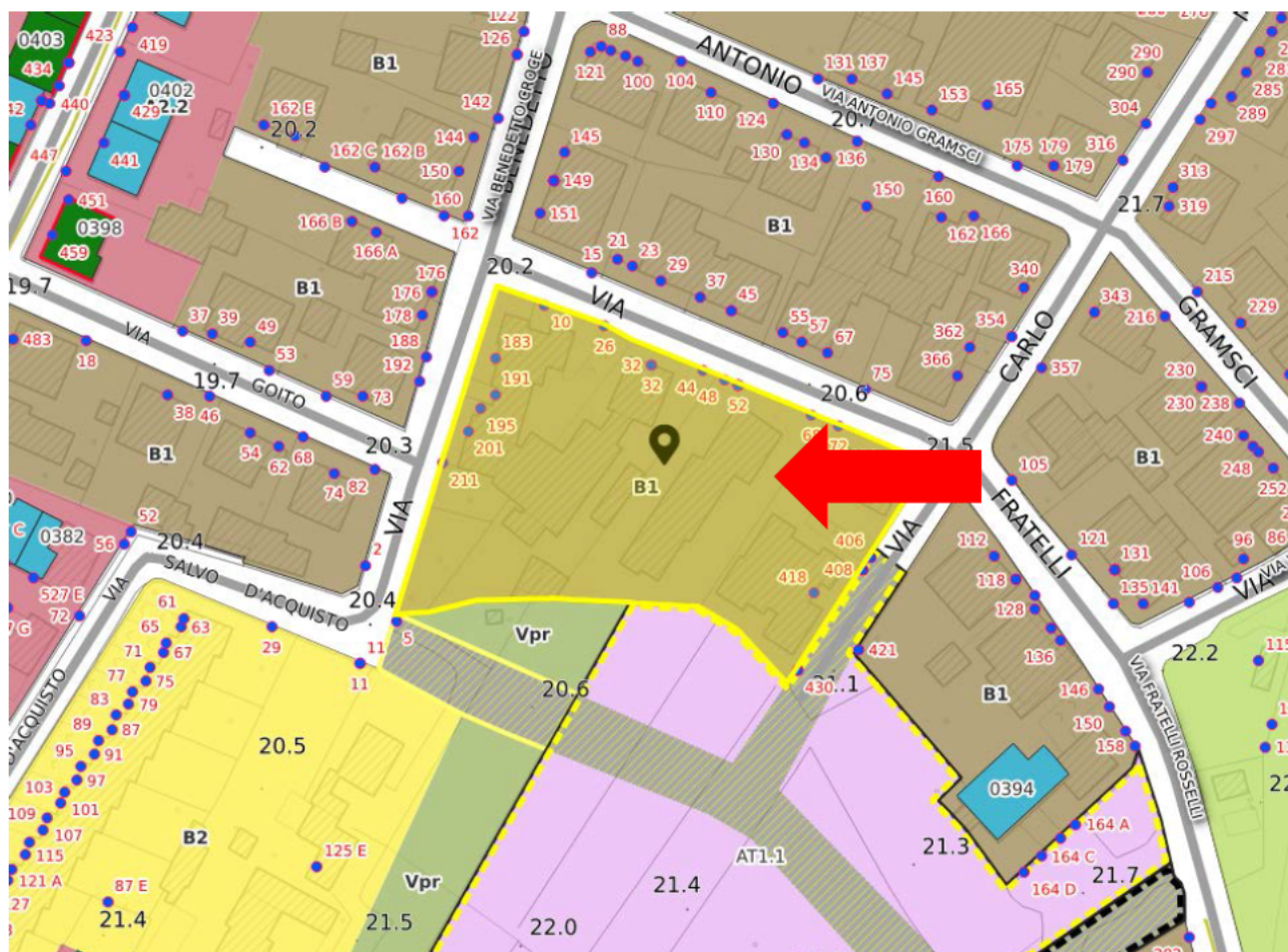
Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- ✚ che la ditta catastale corrisponde all’attuale proprietà, ovvero [REDACTED], proprietario per l’intero (1/1);
- ✚ che la planimetria catastale allegata non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, in quanto nell’ampio vano soggiorno è stato ricavato un corridoio per includere nella zona notte la seconda camerina da letto; non si prevedono però costi per il riallineamento della posizione catastale dell’unità immobiliare, in quanto la conformità catastale verrà ricostituita eliminando la tramezzatura in cartongesso non legittima, come più avanti specificato; l’attuale planimetria è comunque conforme a quella depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Pistoia;
- ✚ che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 84 del foglio n° 8 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme a Partita 1 come “aree di enti urbani e promiscui”.

Inoltre è pertinenza dell’unità immobiliare in oggetto, quale bene comune non censibile, il subalterno distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel **Foglio n° 8**, **p.lla 84/sub 13**, bene comune non censibile, corte e centrale termica a comune ai subalterni 15/17.

G. Dati urbanistici dell'immobile.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- UTOE 1;
- ZONA B1 – Tessuto consolidato, tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa, normata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente.

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, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 150 del giorno 11 luglio 1979, pratica edilizia Reg. Dom. n° 436;
- Concessione Edilizia (variante in corso d'opera al titolo che precede) n° 243 del 30 dicembre 1981,

pratica edilizia Reg. Dom. n° 250/81;

- Concessione Edilizia (variante in corso d'opera al titolo che precede) n° 170 del 5 novembre 1983, pratica edilizia Reg. Dom. n° 342/83;
- Concessione Edilizia (variante in corso d'opera al titolo che precede) n° 97 del 23 settembre 1985.

Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia, prot. n° 61 del 30 giugno 1983 (per la costruzione del muro di cinta lungo la via Fratelli Rosselli;
- Comunicazione di Inizio Lavori, prot. n° 18978 del 24 settembre 2018 (per manutenzione ordinaria delle facciate del fabbricato).

Si precisa che l'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità/abitabilità.

Rispetto a detti titoli edilizi è presente una difformità costituita dalla creazione di un nuovo locale ricavato dalla divisione del soggiorno, attualmente destinato a corridoio/disimpegno, mediante la costruzione di una parete in cartongesso, al qual abbiamo accennato già in precedenza al paragrafo F.. Per tale difformità, si prevede la rimessa in pristino – tecnicamente fattibile, con costi contenuti e senza pregiudizio per la parte legittima dell'immobile –, mediante demolizione di detta parete, con spese e oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in via preventiva e cautelativa in € 2.500,00, compreso IVA di legge, che saranno in seguito detratte dal valore del bene.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che il bene è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabile, una volta eseguita la sopra descritta rimessa in pristino.

H. Stato occupazionale dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato in data 31 dicembre 2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pistoia 2 al n° 7.372 in data 8 gennaio 2019, fra l'esecutato e il conduttore la

Il contratto di locazione prevede una durata di 4 anni con decorrenza dal 1° gennaio 2019 e scadenza al 31 dicembre 2022, salvo rinnovo automatico in assenza di disdetta da comunicarsi entro i sei mesi prima di ogni scadenza; in assenza di disdette, prima al 31 dicembre 2022 il contratto si intende rinnovato con scadenza al 31 dicembre 2026. Il canone di locazione annuo è pari a € 6.000,00, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 500,00 (euro cinquecento/00), entro il giorno 10 di ogni mese.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



L'immobile è ubicato nel Comune di Monsummano Terme (PT), in via Fratelli Rosselli, all'interno di una zona urbana posta in posizione semicentrale rispetto al nucleo storico cittadino.

L'area si caratterizza per una prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici plurifamiliari e abitazioni unifamiliari sviluppatesi principalmente a partire dalla seconda metà del Novecento, integrate da attività commerciali di vicinato, servizi pubblici e strutture di interesse collettivo.

La viabilità locale risulta adeguatamente organizzata e consente un agevole collegamento sia con il centro cittadino sia con le principali direttrici di traffico che connettono il territorio comunale con i vicini centri della Valdinievole, quali Montecatini Terme, Pieve a Nievole e Larciano.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali, istituti scolastici, uffici pubblici, aree verdi attrezzate e fermate del trasporto pubblico locale, elementi che contribuiscono a rendere la zona dotata di un buon livello di infrastrutturazione e funzionalità urbana.

Sotto il profilo ambientale il contesto risulta caratterizzato da un buon grado di vivibilità, con limitate criticità derivanti dal traffico veicolare e con la presenza, a breve distanza, delle aree naturalistiche collegate al sistema del Padule di Fucecchio, che costituisce uno dei principali elementi paesaggistici e naturalistici dell'intero comprensorio.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, la zona è generalmente apprezzata per la vicinanza ai servizi, la facilità di accesso e la buona dotazione infrastrutturale, presentando una

domanda prevalentemente orientata alla residenza stabile e, in misura minore, ad investimenti destinati alla locazione.

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).

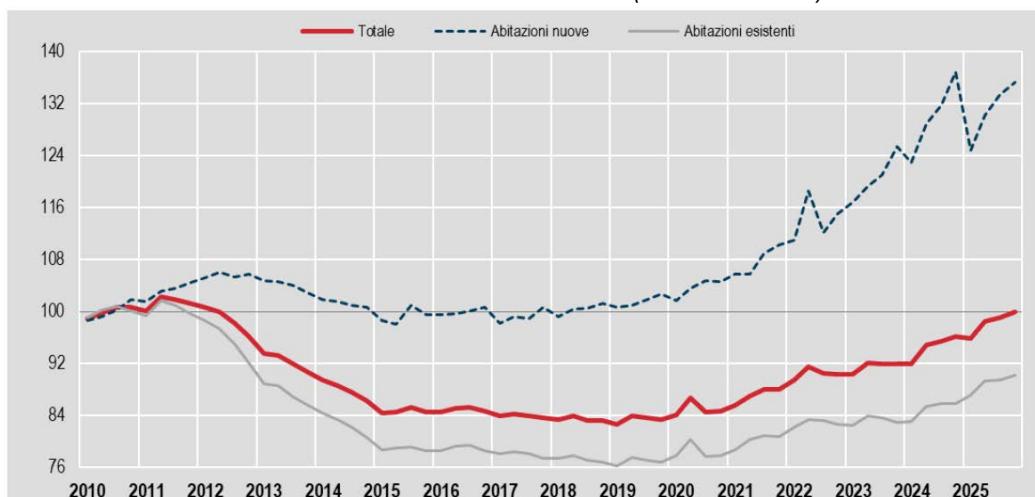
Su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,9%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle già esistenti, in crescita rispettivamente dell'1,3% e dello 0,8%.

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 COMPRVENDITE DI UNITÀ 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;
- 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, 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	25/02/2026	via della Repubblica	Buono/Abitabile	Annuncio	137,50	150 000,00	1 090,91	1,00	137,50	-302,16	91302,29
2	16/01/2026	via Fratelli Rosselli	Buono/Abitabile	Annuncio	119,85	139 900,00	1 167,29	1,00	119,85	-225,78	50976,30
3	11/11/2025	via Luciano Lama	Buono/Abitabile	Annuncio	122,55	149 000,00	1 215,83	1,00	122,55	-177,24	31414,55
4	17/04/2026	via Alfred Nobel	Buono/Abitabile	Annuncio	108,75	149 000,00	1 370,11	1,00	108,75	-22,96	527,02
5	31/03/2026	via Eugenio Curjel	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	132,00	280 000,00	2 121,21	1,20	158,40	728,14	530188,36

Valore medio unitario	€/mq	1393,07
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	375,34
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1768,41
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1017,73
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	143,05
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,85
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1341,32
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1140,12

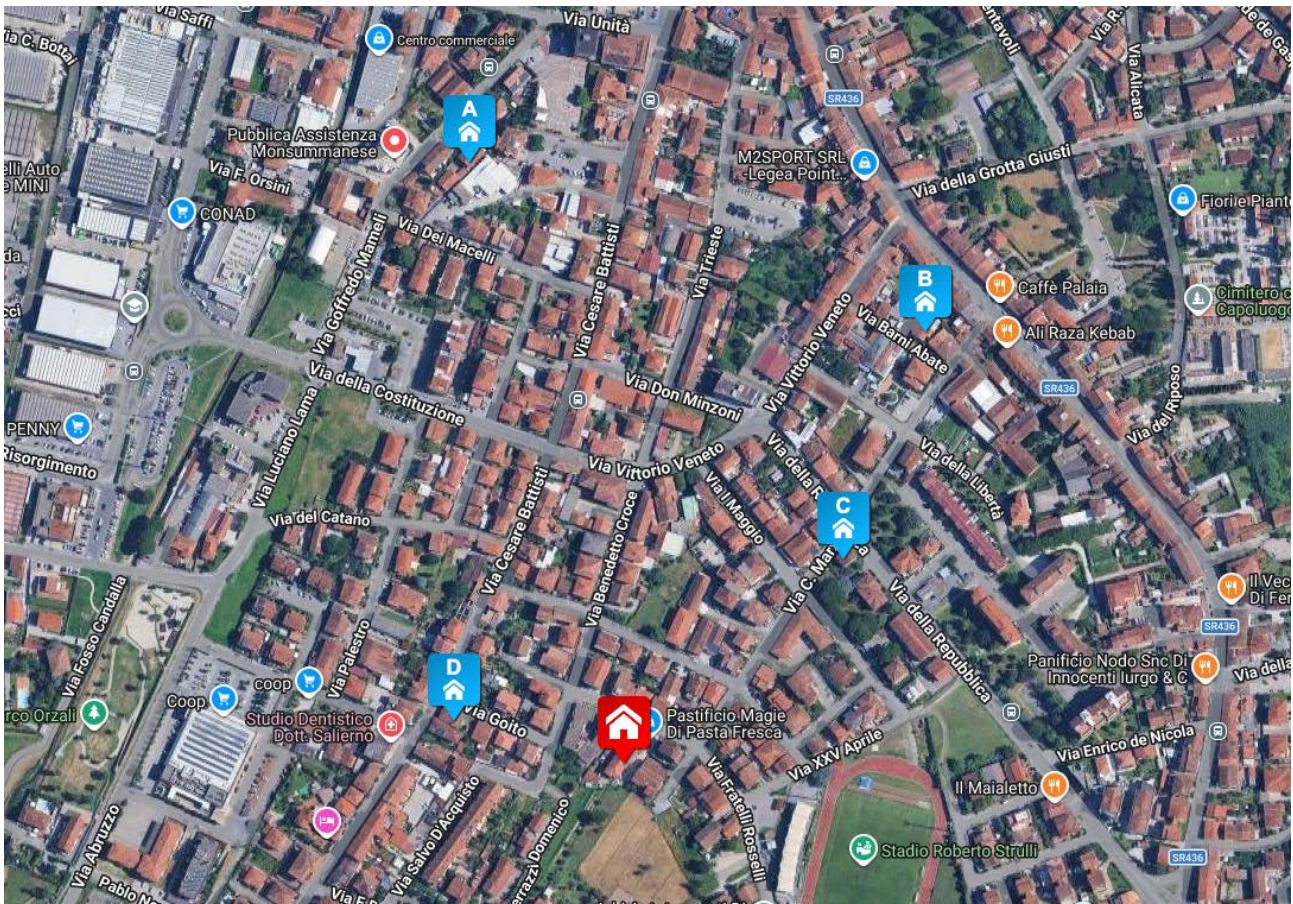
Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio

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]	Coef. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	27/01/2026	via G. Mameli, 113	Buono/Abitabile	Compravendita	140,00	110 000,00	785,71	0,80	112,00	-268,81	72258,58
B	03/10/2025	via A. Barni, 49	Buono/Abitabile	Compravendita	128,00	100 000,00	781,25	0,80	102,40	-273,27	74678,60
C	28/05/2025	via della Repubblica, 108	Buono/Abitabile	Compravendita	110,75	163 000,00	1 471,78	1,15	127,36	417,26	174105,44
D	29/07/2025	via C. Battisti, 483	Buono/Abitabile	Compravendita	184,00	217 000,00	1 179,35	1,15	211,60	124,82	15581,02

Valore medio unitario	€/mq	1054,52
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	290,10
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1344,62
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	764,43
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	143,05
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1066,21
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1066,21

POSIZIONE COMPARABILI



COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
Comune: MONSUMMANO TERME Dati catastali: Fg.5 Par.471 Sub.6 Superficie Totale: 140 m² Superficie Totale escluse aree scop.: -- m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 8 vani Classe: 7 Indirizzo: via Goffredo Mameli, 113 Rendita: 495,80 Euro Piani: T	 Atto Rep. n° 6.087 del Notaio LOPS del 27/01/2026
COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
Comune: MONSUMMANO TERME Dati catastali: Fg.8 Par.779 Sub.2 Superficie Totale: 128 m² Superficie Totale escluse aree scop.: -- m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 6 vani Classe: 4 Indirizzo: via Abate Barni, 49 Rendita: 216,91 Euro Piani: T-1	 Atto Rep. n° 1.513 del Notaio GIFFONE del 03/10/2025
COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
Comune: MONSUMMANO TERME Dati catastali: Fg.8 Par.802 Sub.12 Superficie Totale: 106 m² Superficie Totale escluse aree scop.: -- m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 5 vani Classe: 6 Indirizzo: via della Repubblica, 108 Rendita: 258,23 Euro Piani: T	 Atto Rep. n° 5.405 del Notaio LOPS del 28/05/2025

COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
Comune: MONSUMMANO TERME Dati catastali: Fg.8 Par.726 graffata alla 986 Superficie Totale: 184 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 160 m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 7,5 vani Classe: 7 Indirizzo: via Cesare Battisti, 483 Rendita: 464,81 Euro Piani: T	 Atto Rep. n° 1.447 del Notaio GIFFONE del 29/07/2025

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 Monsummano 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 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Piemonte						
Dati anno 2025	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.	
Semestre 2	Pistoia	Monsummano 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	1450	L	1325	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	1175	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare”

Città	Zona	qualità nella media di zona		
		VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX	
Monsummano Terme	Centrale	1002	1356	L

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 dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 134,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dell'abitazione;
- che l'abitazione è locata a terzi;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Monsummano 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 1.450,00 (media €/mq 1.325,00) e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.350,00 (media €/mq 1.175,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare” indicano per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona valori da €/mq 1.002,00 a €/mq 1.356,00;
- 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, ma in normali condizioni di manutenzione (buoni/abitabili), vengono mediamente compravendute con prezzi da €/mq 900,00 a €/mq 1.300,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a **€/mq 1.150,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore dell'immobile.

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

mq 134,00 x €/mq 1.150,00	=	€ 154.100,00
<i>a detrarre:</i>		
1) oneri per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi	=	- € 2.500,00
2) oneri per la realizzazione della nuova scala esterna e opere accessorie	=	- € 17.600,00
3) spese tecniche per progettazione e pratica amministrative	=	- € 5.000,00
TOTALE	=	€ 129.000,00

LOTTO 2

VALORE (in cifra tonda)

€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

K. Formazione del LOTTO “2” con confini e dati catastali

L'immobile in questione è ubicato in Monsummano Terme (PT), via Fratelli Rosselli, n.c. 52.

Più precisamente,

*Più precisamente, trattasi di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano primo di un più vasto fabbricato a destinazione mista residenziale/artigianale, edificato verso gli inizi degli anni '80, disposto su due livelli fuori terra, oltre piano sottotetto. L'accesso a detta unità avviene attualmente tramite il resede e una scala esterna, già a comune ma ora non più, oggetto di servitù convenzionata ad oggi estinta, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al piano dalla suddetta scala (non sono presenti interni) una volta arrivati sulla porzione di ballatoio di uso esclusivo. Essa è costituita da n° 5 vani principali (soggiorno, cucina e n° 3 camere da letto – una matrimoniale + due camerine singole), oltre servizio igienico, ripostiglio, zona ingresso, doppio disimpegno zona notte, terrazzo e sottotetto accessibile, ma con altezze non abitabili anche perché allo stato grezzo, da botola con scala retrattile posizionata nel primo disimpegno.*

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 134,00

*Al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme il bene è distinto nel **Foglio n° 8, dalla p.lla 84, sub 15**, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 7 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 136, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 133, Rendita Catastale Euro 433,82.*

Il tutto pervenuto per atto di divisione rogato Dott. Raffaele Lenzi, notaio in Montecatini Terme, in data 2 ottobre 2006, Rep. n° 48.899, Racc. n° 26.494, registrato a Pescia il 18 ottobre 2006 al n° 189, serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in pari data ai n° 3.575 e 3.576 di R.P..

CONFINI: distacco da via Fratelli Rosselli, parti comuni su più lati, proprietà Venturini Letizia o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA..... = € 130.000,00 (euro centotrentamila/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, 28 maggio 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. copia atti edilizi (*allegato "D"*);
5. visure ipotecarie aggiornate (*allegato "E"*);
6. computo metrico estimativo (*allegato "F"*).