

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimentare

Giudice Delegato – Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare – Dott. Marco Seracini

RELAZIONE PERITALE

Appartamento a piano terra con cantina e posto auto coperto a piano seminterrato – unità immobiliari facenti parte del “Condominio EUROFIN – E1”

Comune di Montecatini Terme – Viale Papa Giovanni XXIII N. 1

Perizia redatta nel dicembre 2025

Indice

CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – Premessa	Pag. 03
1.1 - Introduzione	Pag. 03
1.2 – Struttura ed introduzione alla perizia	Pag. 03
1.3 – Beni immobili trattati nella perizia	Pag. 03

CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – Identificazione dei beni	Pag. 05
1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 05
1.2 – Descrizione catastale	Pag. 07
1.3 – Confini	Pag. 08
2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto	
Perizia	Pag. 08
2.1 – Provenienza dei beni	Pag. 08
2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni	Pag. 11
3 – Descrizione dei beni	Pag. 11
3.1 – Descrizione generale	Pag. 11
3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 12
4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 16
5 – Verifica importo annuo spese fisse di gestione	Pag. 16
6 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	Pag. 16
6.1 – Storia urbanistica del bene	Pag. 16
6.2 – Analisi e verifica sulla	
conformità dei luoghi con le pratiche	
edilizie amministrative	Pag. 17

7 – Stima del valore di mercato dei beni	Pag. 19
--	---------

7.1 – Metodo di stima dei beni	Pag. 19
--------------------------------	---------

7.2 – Analisi ed individuazione dei valori	Pag. 20
--	---------

7.3 – Verifica dell'attendibilità del valore di mercato	Pag. 26
---	---------

7.4 – Determinazione del valore di mercato del bene	Pag. 26
---	---------

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive	Pag. 27
------------------------	---------

2 – Elenco allegati	Pag. 27
---------------------	---------

CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Scandicci (FI), Via del Ponte a Greve N. 3/b, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 ed all'Albo Nazionale dei CTU con il N. 1001, con riferimento alla procedura Fallimentare pendente presso il Tribunale di Firenze R.G. N. 272/2016, dopo essere stato nominato perito per la valutazione del compendio immobiliare in data 28/03/2025 dal Giudice Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, ho assunto l'incarico di rispondere con relazione scritta al quesito di cui al relativo Verbale di Udienza.

In base a tale incarico ho dunque proceduto come esposto nei successivi paragrafi e capitoli.

1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di determinare il valore dei beni oggetto di procedura fallimentare, ho ritenuto di suddividere la mia relazione in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia, con la presentazione dell'incarico e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura.

Nel secondo capitolo si sviluppano invece in dettaglio le caratteristiche dei beni che vanno a comporre la perizia di stima.

Infine, nell'ultimo capitolo, vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

1.3 – Beni immobili trattati nella perizia

I beni trattati nella perizia sono:

- Piena proprietà (1/1) di un appartamento posto al piano terreno rialzato con annessi, al piano seminterrato sottostante, ripostiglio e posto auto coperto, il tutto situato all'interno del fabbricato condominiale denominato "E1", costituente porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Montecatini Terme, Via Papa Giovanni XXIII, angolo Via Amilcare Ponchielli e Via Vincenzo Bellini.
 - Identificativi catastali:
 - Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3 – Appartamento
 - Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17 – Posto auto coperto

- Quota di 48/1000 dell'appartamento del custode del complesso immobiliare, ubicato al piano terra, sul fronte del fabbricato "E1" (come indicato con maggiori dettagli nel successivo capitolo 2 – paragrafo 2 - *trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia*, è altresì compreso nell'attivo fallimentare la

CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

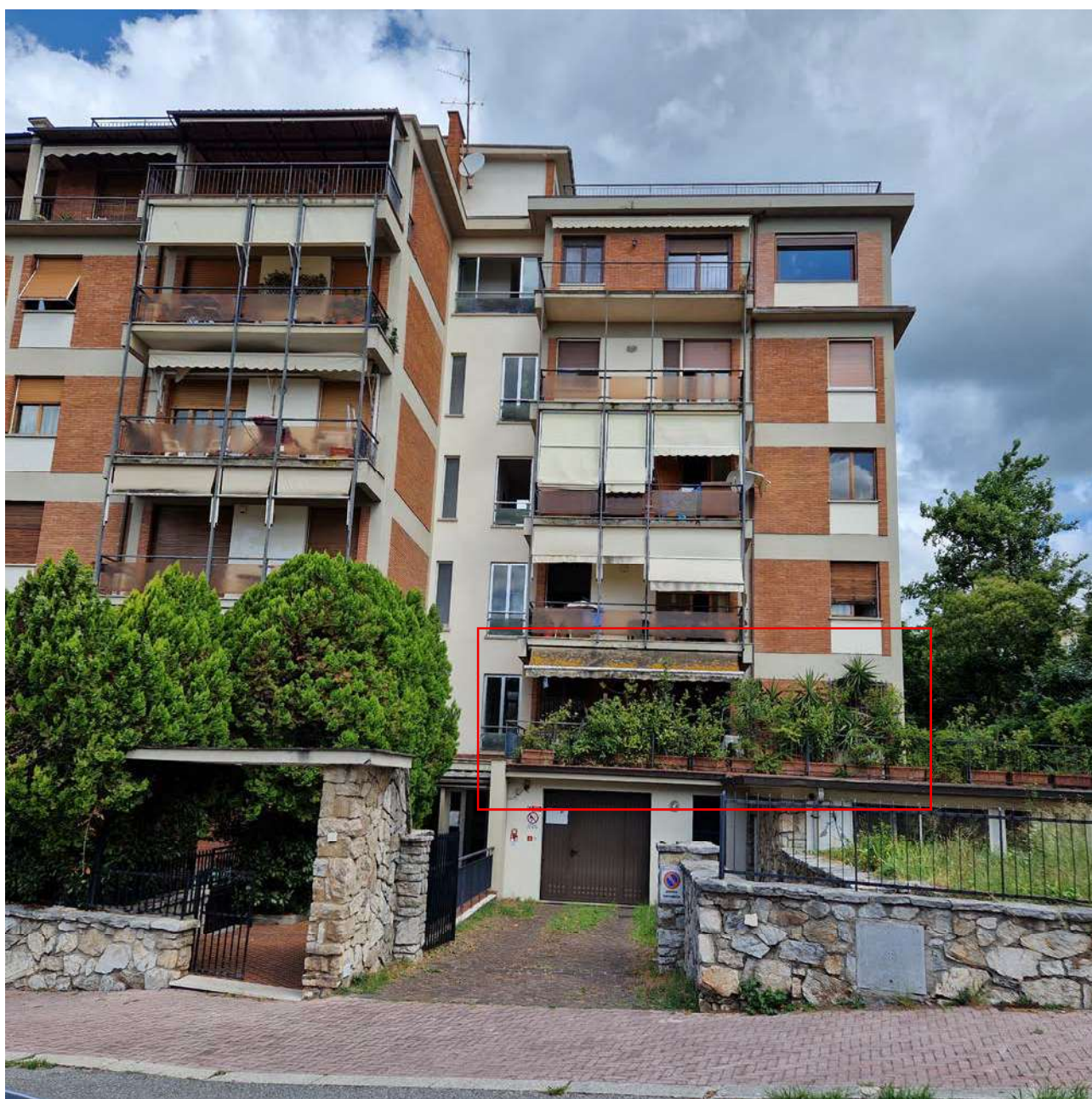
1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 – Ubicazione ed accessibilità

I beni oggetto di perizia si trovano nella periferia nord/ovest della città di Montecatini Terme, in Via Papa Giovanni XXIII, in angolo con Via Amilcare Ponchielli e Via Vincenzo Bellini.

Il centro storico è posto a 500 mt, ad 1 km si trova il casello autostradale “Montecatini Terme” dell’Autostrada A12 “Firenze Mare”, ad 800 mt di distanza l’ippodromo, a 600 mt il parco delle terme,





1.2 – Descrizione catastale

I beni oggetto di perizia sono situato all'interno di un edificio posto nell'abitato di Montecatini Terme e risultano identificati come di seguito:

- **Abitazione di tipo economico – Comune di Montecatini Terme – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3** – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale 145mq
- **Posto auto coperto – Comune di Montecatini Terme – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17** – Zona Censuaria 1 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza 15mq – Superficie Catastale 22 mq

In quota parte pari a 48/1000 fa poi parte dei beni in carico alla società fallita l'appartamento del custode identificato come di seguito:

- Abitazione di tipo economico – Comune di Montecatini Terme – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 12 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Superficie Catastale 45mq

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pistoia risultano depositate in atti le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari precedentemente citate:

- **Abitazione di tipo economico – Comune di Montecatini Terme – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3** – Planimetria redatta dal Geom. Biondi Gabriele – in atti dal 18/07/2005 – Prot. N. PT0071820 (vedi allegato N. 1/f).
- **Posto auto coperto – Comune di Montecatini Terme – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17** – Planimetria redatta dal Geom. Biagini Vittorio in data 14/10/1969 – in atti dal 11/08/1979 – Scheda "O" N. 1492557 (vedi allegato N. 1/g).
- Abitazione di tipo economico – Comune di Montecatini Terme – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 12 – Planimetria redatta dal Geom. Giancarlo Franchi in data 25/08/1964 – in atti dal 14/05/1966 – Prot. N. 1114/1966 (vedi allegato N. 1/h).

Il sopralluogo sui beni oggetto di perizia e sopra citati è stato effettuato in data 22/07/2025 relativamente alle sole unità immobiliari in carico alla procedura fallimentare con proprietà esclusiva: l'appartamento ed il posto auto.

Non è stata presa visione dell'abitazione del custode.

Durante il sopralluogo del 22/07/2025 ho accertato la presenza di una difformità nella planimetria in atti dell'appartamento (Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3) dovuta alla mancata rappresentazione di una delle due finestre della camera. E' probabile che la stessa non sia stata notata dal tecnico rilevatore/redattore per la presenza di un armadio che occupa l'intera parete. La finestra è comunque ben visibile dall'esterno.

Risulta invece corretta la planimetria relativa al posto auto coperto (Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17).

Per rendere conforme la documentazione catastale dell'abitazione con l'effettivo stato dei luoghi, pertanto, sarà necessario redigere una pratica di variazione DOCFA con la redazione della planimetria corretta da depositarsi all'Agenzia delle Entrate Territorio di Pistoia. I costi per la redazione ed il deposito della pratica possono essere stimati in Euro 1.000,00 comprensivi di onorari, spese vive ed accessori (Iva, Cassa Professionale ed eventuale ritenuta d'acconto).

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'allegato N. 1.

1.3 – Confini

L'appartamento confina su tutti i lati con spazi condominiali, a nord con il resede di pertinenza condominiale tra gli edifici del blocco "E1" ed "E2", ad ovest con il corsello comune ed il vano scala comune (entrambi inerenti l'edificio "E1"), ad est con il resede condominiale dell'edificio "E2".

Il ripostiglio ed il posto auto coperto posti a piano terra confinano con il corridoio condominiale delle autorimesse dell'edificio "E1" su di un lato, sull'altro lato con il ripostiglio ed il posto auto di proprietà della f [REDACTED]

2 – TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1 – Provenienze dei beni

Al fine di accertare l'effettiva provenienza dei beni ho effettuato le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pescia. Le ricerche sono state effettuate secondo i seguenti criteri:

- Ricerca per “immobile” – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3 (appartamento) (vedi allegato N. 2/a)
- Ricerca per “immobile” – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17 (appartamento) (vedi allegato N. 2/b)
- Ricerca per “nominativo” – [REDACTED]
- Ricerca per “nominativo” – [REDACTED]
- Ricerca per “nominativo” – [REDACTED]

Dalle ricerche sopra svolte sono emersi i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di compravendita del 27/10/1969 a rogito Notaio Giovanni Massari – Rep. N. 22601/7222 – Registrato a Pescia il 06/11/1969 – Serie N. 2431 – Vol. 204 – Trascritto a Pescia il 08/11/1969 al Reg. Part. N. 2056 – Atto di compravendita con cui la società costruttrice della palazzina, la EUROFIN S.p.a., vendeva i beni oggetto di perizia alla Sig.ra [REDACTED] (vedi allegato N. 2/f).

Di seguito si riporta un estratto dell'atto di compravendita al fine di sottolineare le clausole di maggior rilievo: “...la nominata società Europea di Finanziamento e d'Investimento – Società per Azioni, in sigla denominata “EUROFIN S.p.a.” sedente in Montecatini Terme...cede e vende alla sua costituita sig/na [REDACTED], la quale acquista e compra:

Parte del complesso condominiale costituito dal fabbricato denominato E1 e annessi, posto in Comune e zona periferica di ponente della Città di Montecatini Terme, lungo il Viale Panoramico denominato Via Papa Giovanni XXIII°, angolo con la Via Bellini, e precisamente: un quartiere di civile abitazione facente parte del detto edificio e ubicato al piano terreno rialzato dello stabile, sopra il seminterrato delle rimesse o posti macchina e ripostigli e costituito di ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno W.C. e corredato di annessa parte della terrazza che copre porzione del detto seminterrato.

Corredato altresì tale quartiere: - di un posto macchina nel citato seminterrato dello stesso fabbricato E1 e precisamente del primo a confine con il muro nord della serie di levante dei posti macchina e boxes, nonché del piccolo vano ad uso ripostiglio pure situato al medesimo seminterrato nel tergo del detto posto macchina da cui ha accesso; - della quota pari a novanta millesimi (90/1000) sopra le seguenti parti condominiali relative al detto fabbricato E1 e cioè l'area su cui insiste il fabbricato stesso e quella relativa ai suoi annessi condominiali, l'atrio e corridoio di accesso, il vano scale, l'ascensore e locale motori, il locale raccolta immondizia, il locale centrale

termica e autoclave, corridoi del locale rimesse, armadio quadri elettrici e porzione di terrazza comune di copertura locale rimesse, armadio contatori gas installato all'esterno; - della quota pari a novantasette millesimi (97/1000) sulle parti condominiali comuni al detto fabbricato E1 e a quello adiacente denominato E2 quali: l'appartamento del custode posto a piano terreno e sul fronte del citato fabbricato E1 e costituito di ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno-wc, e il terreno circostante agli edifici, escluse le parti di proprietà esclusiva e quelle relative al condominio di ciascuno degli edifici E1 e E2. Detti 97/1000 sono così ripartiti: quarantotto millesimi (48/1000) per l'appartamento del custode e quarantanove millesimi (49/1000) per il terreno annesso ai due fabbricati E1 e E2.

A migliore identificazione dei beni trasferiti...a questo atto si allega contrassegnato di lettera B un disegno planimetrico dimostrativo nel quale sono indicate con velatura rossa le parti che passano in piena proprietà dell'acquirente, con velatura gialla parti condominiali relative al fabbricato E1 e con velatura azzurra parti comuni ai due fabbricati E1 e E2.

- Atto di compravendita del 28/07/2005 a rogito Notaio Andrea Lops – Rep. N. 321003/21554 – Registrato a Prato il 03/08/2005 al N. 7305 – Trascritto a Pescia il 05/08/2005 al Reg. Part. N. 2442 – Atto di compravendita con cui la Sig.ra [REDACTED] vendeva i beni oggetto di perizia al Sig. [REDACTED] (vedi allegato N. 2/g).
- Atto di adempimento di provvedimento giudiziale del 15/01/2013 a rogito Notaio Andrea Lops – Rep. N. 352728 – Registrato a Prato il 01/02/2013 al N. 1291 – Trascritto a Pescia il 13/02/2013 al Reg. Part. N. 365 – Atto che formalizza gli obblighi nascenti dal decreto di omologa di separazione personale emesso dal Tribunale di Pistoia in data 06/11/2012 – R.G. N. 1244/2012 – Cron. N. 5938/2012 – Decreto di omologa degli accordi di separazione personale tra i coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED]. I beni oggetto di perizia passano dal Sig. [REDACTED] alla Signora [REDACTED] (vedi allegato N. 2/j).

Detto atto è stato successivamente dichiarato inefficacie con sentenza della Corte di Appello di Firenze N. 1139/2021 depositata il 04/06/2021, provvedimento successivamente confermato in Cassazione con Provvedimento della Corte di Cassazione del 31/01/2025. In conseguenza di ciò la proprietà dei beni è tornata nella disponibilità della procedura fallimentare – [REDACTED]

2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Sul bene oggetto di perizia risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto Notaio Andrea Lops del 28/07/2005 – Rep. N. 321004/19125 – Trascritto a Pescia il 05/08/2005 al Reg. Part. N. 1171 –
Ipoteca a favore di [REDACTED] in quota capitale –
durata 20 anni – Debitore [REDACTED] (vedi allegato N. 2/h).
 - Ipoteca in rinnovazione – Iscrizione del 01/08/2025 al Reg. Part. N. 805 – Formalità di riferimento l'Ipoteca Volontaria R.P. N. 1171/2005 – Rinnovazione dell'ipoteca promossa da [REDACTED] (vedi allegato N. 2/i).
- Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Trascrizione promossa dalla Curatela del [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] –
Provvedimento del Tribunale di Firenze Rep. N. 1393 del 23/10/2017 – Trascritto a Pescia il 15/01/2018 al Reg. Part. N. 225 – Azione revocatoria da parte della curatela del fallimento nei confronti della cessione dell'appartamento avvenuta nel 2013 tra il Sig.r [REDACTED] la ex moglie [REDACTED] in conseguenza degli accordi di separazione (vedi allegato N. 2/k).

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 – Descrizione sommaria

I beni oggetto di perizia consistono in un appartamento per civile abitazione posto al piano terra oltre ad una cantina ed un posto auto coperto a piano seminterrato, il tutto all'interno di un edificio condominiale di tipo signorile, costruito tra il 1963 ed il 1965, Lottizzazione Eurofin S.p.a., Fabbricato E1, fabbricato posto nella periferia nord/ovest dell'abitato di Montecatini Terme con accesso da Via Papa Giovanni XXIII.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, pranzo, camera/studio, camera, bagno e w.c. di servizio, entrambi con il loro relativo disimpegno, nonché un ampio resede con terrazza di pertinenza esclusiva, che si estende sui tre lati dell'unità immobiliare.

Relativamente alle finiture dell'abitazione, i pavimenti sono in parquet in tutti i locali, compreso i bagni. I rivestimenti dei bagni principali sono in ceramica monocottura. Tutte le pareti sono intonacate con coloritura specifica per ogni vano: verde nel soggiorno e nella camera/studio, giallo nei locali pranzo e cucina, rosso nell'altra camera. Gli infissi sono in legno, presumibilmente sostituiti durante l'ultima

ristrutturazione avvenuta 20 anni fa (2005), con vetro doppio e verniciati di bianco opaco. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativi apparecchi da incasso, dotato di salvavita. L'impianto di riscaldamento è condominiale alimentato a gas metano: sono presenti radiatori di calore in ghisa verniciati di bianco e termoarredo nei bagni. Acqua calda sanitaria di cucina e bagni sono anch'esse alimentate dall'impianto condominiale.

A Piano seminterrato è presente il locale ripostiglio prospiciente il posto auto coperto, l'ultimo a destra per chi proviene dalla rampa carrabile condominiale.

Sinteticamente le caratteristiche del bene descritte in precedenza possono essere riassunte come di seguito:

- Accesso: sia l'accesso pedonale per l'appartamento che l'accesso carrabile per il posto auto coperto avvengono da Via Papa Giovanni XXIII.
- Consistenza catastale: Abitazione di tipo economico (A/3) a piano terra di 7,5 vani catastali con posto auto coperto (C/6) a piano seminterrato di 15 mq catastali.
- Composizione e distribuzione: trattasi di un ampio trilocale a piano terra con doppio servizio igienico, cucina/pranzo ed ampio resede esclusivo interamente pavimentato.
- Dotazioni particolari: ascensore condominiale, resede esclusivo dell'appartamento comprensivo di terrazza, entrambi interamente pavimentati, quota parte di proprietà pari a 48/1000 dell'appartamento del custode (Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 12).
- Finiture interne: medio livello (ristrutturazione completa dell'appartamento avvenuta 20 anni fa).
- Impianti a servizio esclusivo: impianto elettrico.
- Impianti condominiali: impianto termo-idraulico
- Accessori esclusivi: cantina a piano seminterrato con accesso da vano scale condominiale e corridoio condominiale.
- Pertinenze esclusive: resede e terrazza

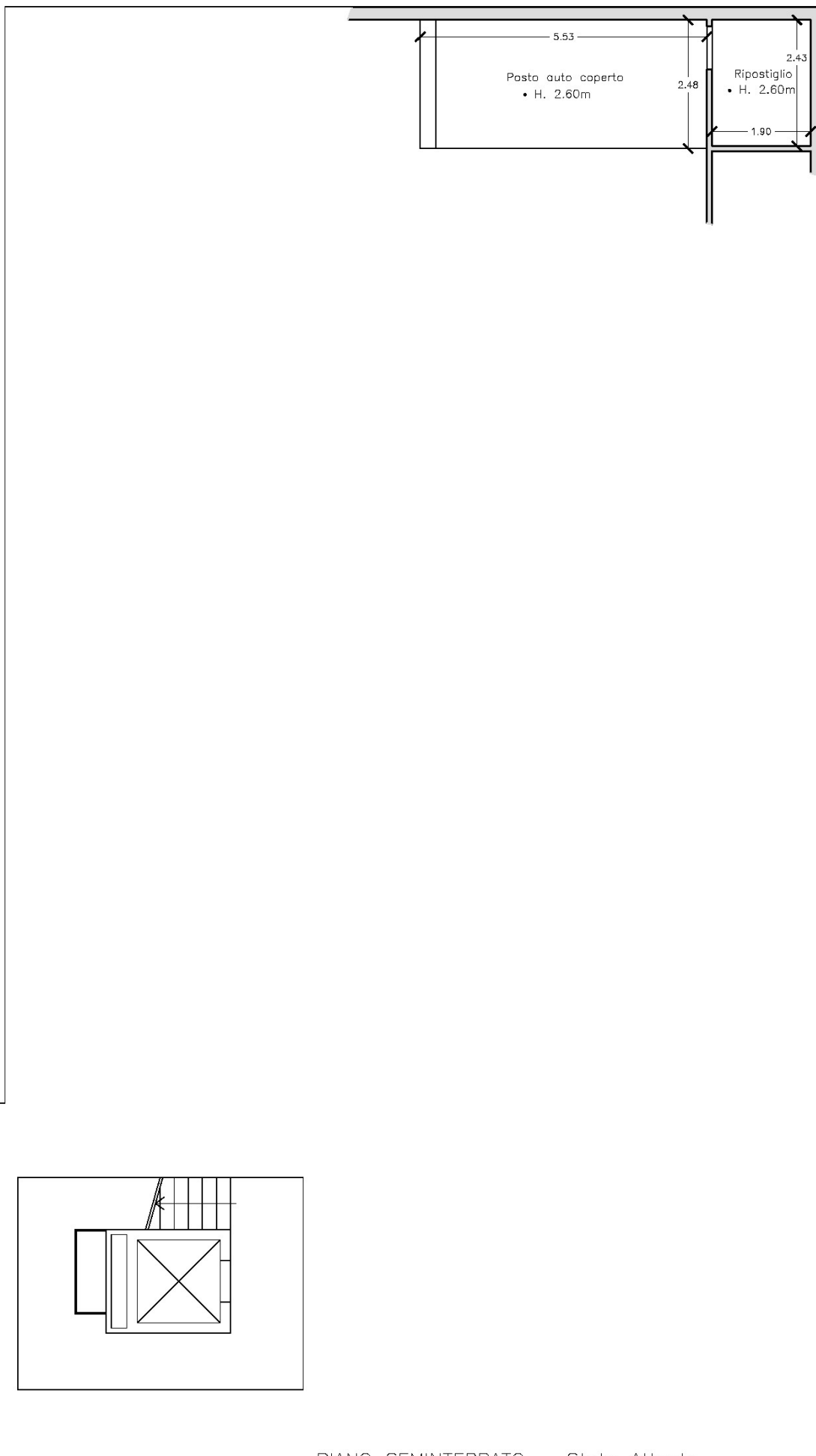
3.2 – Consistenza dei beni

Per determinare la consistenza del bene ho effettuato il rilievo architettonico di dettaglio durante il sopralluogo del 22/07/2025.

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene è stato eseguito secondo le indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733 con la determinazione della superficie commerciale secondo i coefficienti di ragguaglio dalla stessa prevista. Di seguito si riporta la tabella con il conteggio eseguito.

CALCOLO CONSISTENZA SUBJECT FOGLIO N. 16 - P.LLA N. 119 - SUB. N. 3 e N. 17				
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Coeff. di ragguaglio	Superficie lorda (mq)
Piano Terra				
1	Soggiorno	32.46		
2	Camera-studio	29.71		
3	Disimpegno	2.21		
4	Bagno	5.18		
5	Camera	17.45		
6	Disimpegno	1.95		
7	W.C.	2.21		
8	Pranzo	7.01		
9	Cucina	6.59		
	TOTALE	104.77		120.29
1	Terrazza	47.00	0.35	16.45
2	Giardino di pertinenza	140.00	0.35	49.00
	TOTALE			185.74
Piano S1				
1	Ripostiglio	4.62		6.26
	TOTALE	4.62		
Piano S1				
1	Posto auto coperto	13.71		13.71
	TOTALE	13.71		

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525
Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it
Studio Tecnico in Firenze - Via del Ponte a Greve N. 3 - CAP 50018 - Scandicci (FI)
Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)



PIANO SEMINTERRATO — Stato Attuale

Il conteggio analitico della superficie commerciale è visionabile consultando l'allegato N. 3.

Mi preme sottolineare che ho assunto come coefficiente di ragguaglio nel calcolo della superficie commerciale dell'appartamento, per quanto concerne il resede e la terrazza entrambi di pertinenza esclusiva dell'appartamento, la percentuale del 35%, essendo l'area interamente pavimentata.

4 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è occupato dalla Signora [REDACTED].

5 – VERIFICA IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di perizia è costituito in condominio il quale risulta temporaneamente amministrato dal Geom. Giovanni Quiriconi, come rinvenuto durante il sopralluogo del 22/07/2025 nella targa affissa di fianco al portone di accesso allo stabile su Via Papa Giovanni XXIII.

Contattato l'Amministratore di Condominio a mezzo PEC in data 03/10/2025 e 14/11/2025 in merito alla presenza o meno di debiti per spese condominiali pregresse gravanti sull'abitazione, lo stesso ha risposto, sempre a mezzo PEC, in data 14/11/2025 indicando un debito nei confronti del condominio a detta data di € 1.009,82, interamente riferibili all'anno di gestione in corso ed al precedente. Lo stesso Amministratore ha altresì indicato l'ammontare medio delle spese ordinarie annue pari ad € 4.040,82.

(Vedasi Allegato N. 4).

6 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

6.1 – Storia urbanistica del bene

Come anticipato nei paragrafi precedenti trattasi di un edificio costruito tra il 1963 ed il 1965, l'appartamento è stato poi oggetto di condono edilizio nel 1986 e di interventi di ristrutturazione interna nel 2005. Nel dettaglio, i titoli edilizi individuati sono i seguenti:

- Licenza Edilizia N. 220/1963 rilasciata il 11/04/1963 – Richiesta Prot. N. 04231 del 08/03/1963 – “Costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione” – Richiedente [REDACTED] Allegato N. 5/a)

- Licenza Edilizia N. 237/1965 rilasciata il 05/07/1965 – Richiesta Prot. N. 7083 del 06/05/1964 – “variante al progetto approvato in data 08/04/1963” – Richiedente [REDACTED] (Allegato N. 5/b)
- Permesso di Abitabilità N. 1118 del 07/11/1964 – Prot. N. 12635 – Richiedente [REDACTED] (Allegato N. 5/c)
- Pratica di Condono Edilizio Legge N. 47/1985 – Richiesta Prot. N. 6085 del 29/03/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 987 del 14/05/1988 – “Concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di chiusura veranda” – Richiedente Sig.ra [REDACTED]. (Allegato N. 5/d)
- DIA N. 2308/2000 – Prot. N. 2620 del 28/01/2000 – “Ripristino delle gronde condominiali e di alcuni terrazzi mediante impermeabilizzazioni e intonaci cementizi a base di malte speciali” – Richiedente [REDACTED].
- DIA N. 2005/0151 – Prot. N. 7906 del 08/03/2005 – “Opere di manutenzione straordinaria, demolizione e ricostruzione di porzioni di pareti interne e adeguamento igienico sanitario” – Richiedente Sig. [REDACTED] (Allegato N. 5/e)
- DIA N. 2005/0710 – Prot. N. 32036 del 10/10/2005 – “Deposito variante finale a DIA N. 2005/0151 per opere di manutenzione straordinaria, demolizione e ricostruzione di porzioni di pareti interne e adeguamento igienico sanitario – Richiedente Sig. [REDACTED] Dichiarazione di Fine Lavori – Prot. N. 32037 del 10/10/2005. (Allegato N. 5/f)

6.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Dalla verifica dello stato attuale dei luoghi con i titoli edilizi indicati al punto precedente, non si rilevano difformità urbanistico edilizie per quanto concerne l'appartamento.

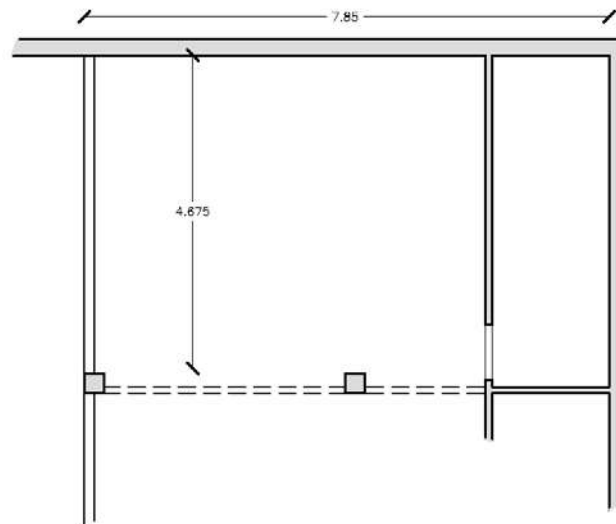
Si rilevano altresì difformità tra lo stato attuale dei luoghi di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Montecatini Terme. Infatti, limitatamente a detti beni, lo stato ultimo autorizzato risulta la Licenza Edilizia N. 237/1965 rilasciata il 05/07/1965 – Richiesta Prot. N. 7083 del 06/05/1964 – “variante al progetto approvato in data 08/04/1963”. Esaminando detto titolo, questo prevedeva un ampio locale adibito a ripostiglio oltre allo spazio prospiciente destinato alla sosta dei veicoli (posto auto coperto). Detto spazio è stato poi frazionato ricavandone due

cantine/ripostiglio e due posti auto. Il Frazionamento è stato realizzato, presumibilmente, dopo il completamento della costruzione, nel periodo intercorso tra la fine dei lavori (1965) e la vendita dei beni al privato (1969). Tale affermazione è supportata dal fatto che negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia N. 237/1965 non è riportata l'attuale distribuzione del piano seminterrato mentre, invece, è correttamente rappresentato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 1969 con cui [redacted] vendeva alla Sig.ra [redacted]

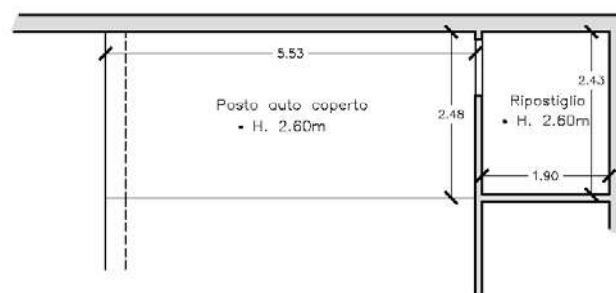
Alla luce di quanto riportato in precedenza, per regolarizzare le difformità rilevate, si rende necessaria la presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 – Art. 209 Legge Regione Toscana N. 65/2014.

I costi per la regolarizzazione delle difformità possono essere stimati in complessivi € 4.000,00 onnicomprensivi di onorari professionali e sanzioni da versare al Comune di Montecatini Terme.

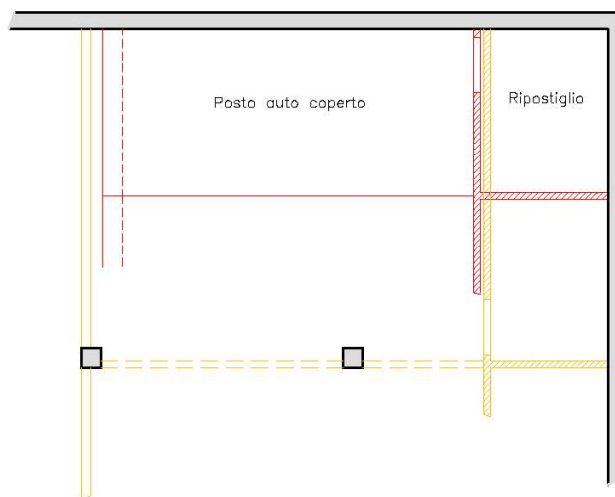
Di seguito i grafici raffiguranti le irregolarità presenti nell'immobile.



PIANO SEMINTERRATO – Stato Concessionario
Licenza Edilizia N. 237/1965



PIANO SEMINTERRATO – Stato Attuale



PIANO SEMINTERRATO – Stato Sovrapposto

7 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

7.1 – Metodo di stima

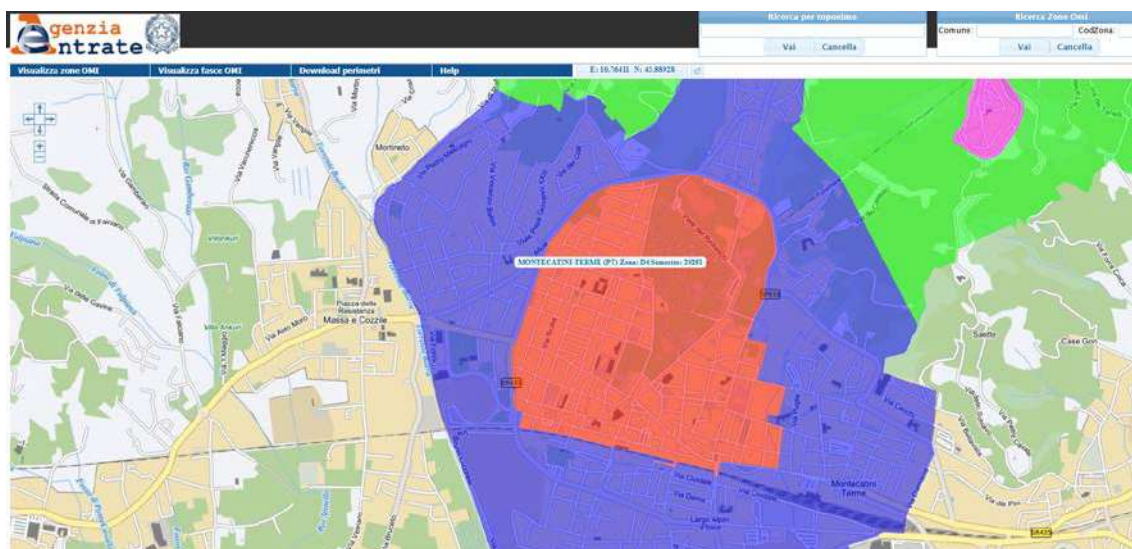
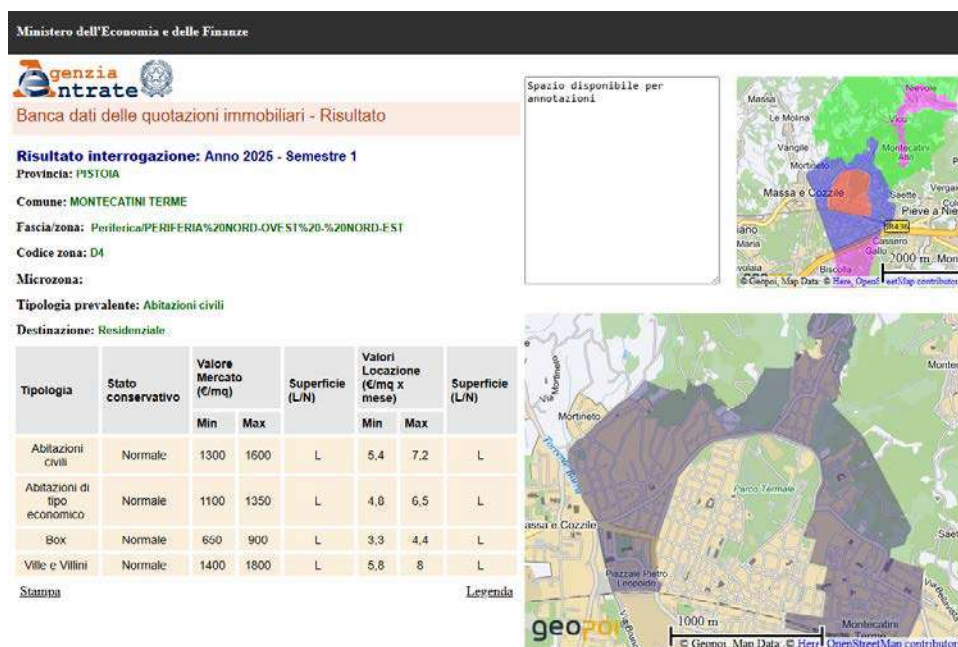
La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

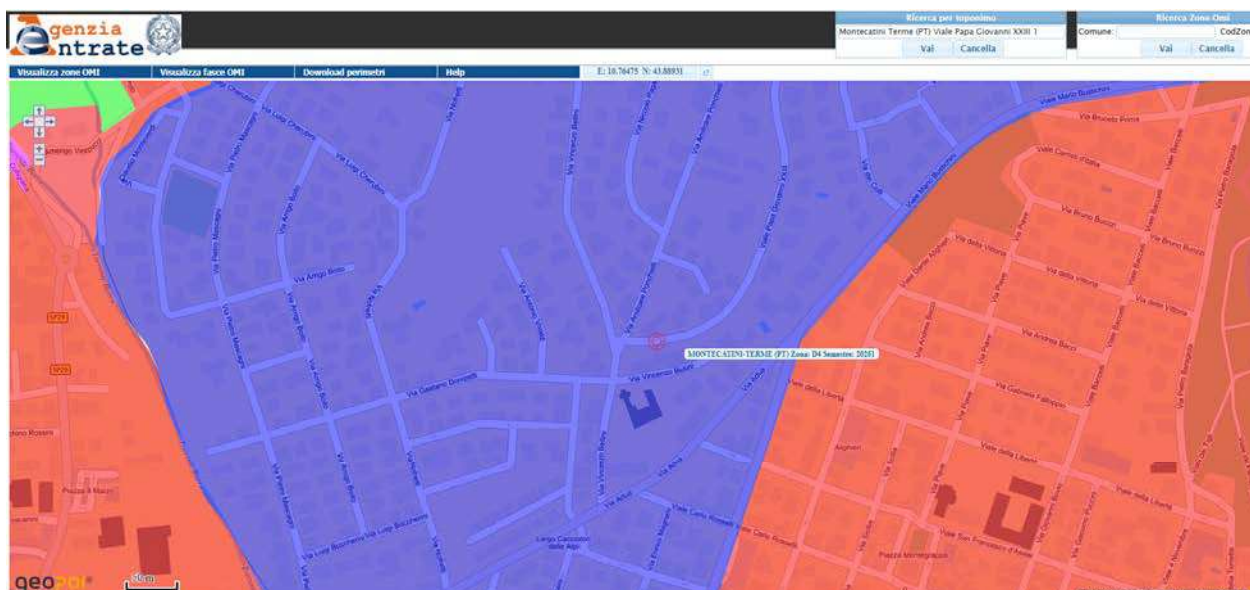
Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall' IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

7.2 – Analisi ed individuazione dei valori

Per poter applicare il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), è necessario individuare dei “comparabili”, vale a dire immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima di cui, una volta eseguite le opportune parametrizzazioni, è possibile ricostruire il valore di mercato unitario e successivamente quello complessivo.

In prima analisi sono andato a verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona tramite l'esame dei parametri OMI forniti dall'Agenzia Delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare. Pur trattandosi di una “media” dei valori di mercato fornita dall'ente pubblico, frequentemente inferiore alle valutazioni reali del quartiere, può essere comunque utile per dare un quadro statistico al trend del mercato locale. L'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di perizia rientrano nella fascia “periferica/PERIFERIA NORD-OVEST – PERIFERIA NORD-EST – Codice di Zona D4 del Comune di Montecatini Terme





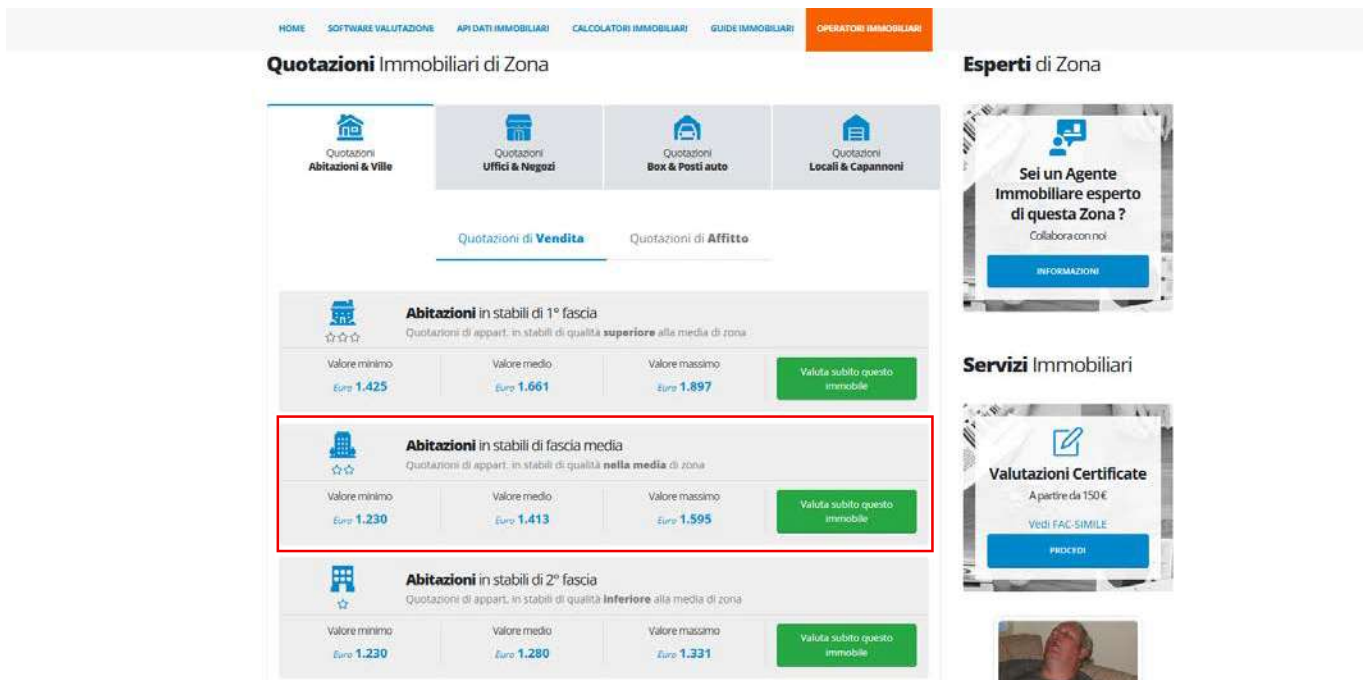
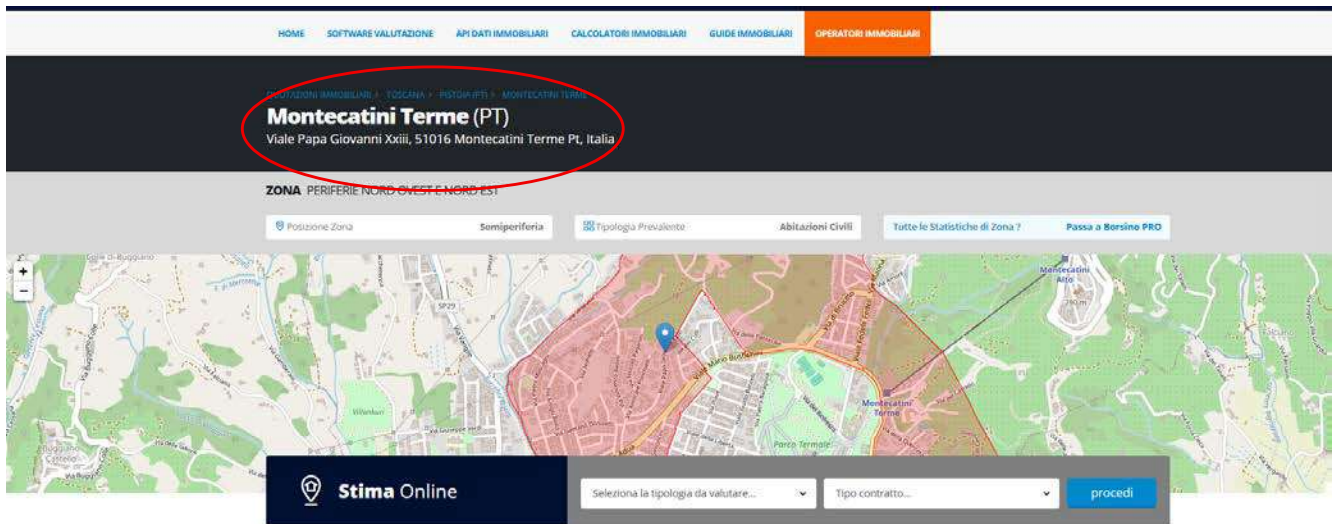
L'analisi delle valutazioni OMI degli ultimi tre anni del quartiere in cui si trovano i beni, descrive un mercato immobiliare stabile con prezzi assai modesti, segno di un perdurare della crisi economico/finanziaria della Valdinievole ed in particolare del Comune di Montecatini Terme.

Zona OMI	Semestre OMI	Quotazione OMI €/mq		
		Min.	Max.	Media
D4 (Abitazioni di tipo economico)	1° sem 2025	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €

Zona OMI	Semestre OMI	Quotazione OMI €/mq		
		Min.	Max.	Media
D4 (Abitazioni di tipo economico)	2° sem 2024	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €
D4 (Abitazioni di tipo economico)	1° sem 2024	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €
D4 (Abitazioni di tipo economico)	2° sem 2023	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €
D4 (Abitazioni di tipo economico)	1° sem 2023	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €
D4 (Abitazioni di tipo economico)	2° sem 2022	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €
D4 (Abitazioni di tipo economico)	1° sem 2022	1,100.00 €	1,350.00 €	1,225.00 €

I valori indicati dall'OMI, come detto sopra, derivano da una media ponderata e relativa ad una zona molto ampia della città, che comprende situazioni non propriamente simili a quella in cui si trova l'appartamento oggetto di compravendita. I valori indicati vengono pertanto mitigati dalle diverse caratteristiche degli edifici presenti nella zona d'interesse.

Al fine di ottenere un ulteriore dato di riferimento, ho quindi consultato la banca dati gratuita messa a disposizione dal portale informatico specializzato www.borsinoimmobiliare.it. I dati indicano ulteriori valutazioni unitarie coerenti con la tipologia del bene che si va a stimare.



Con l'indagine di mercato svolta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pescia, ho individuato due atti di compravendita, uno stipulato nell'aprile 2025 e l'altro nel novembre 2023, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, titoli i cui estremi sono di seguito riportati:

- Comparabile 1 – Atto di compravendita del 23/04/2025 stipulato dal Notaio Antonio Paolantonio – Rep. N. 1220/1002 – Trascritto a Pescia il 30/04/2025 al Reg. Part. N. 1677 – relativo ad un appartamento al piano 3° con accessori a piano seminterrato dello stesso fabbricato dei beni oggetto di perizia [REDACTED]
- Comparabile 2 – Atto di compravendita del 24/11/2023 stipulato dal Notaio Tullio Alberto Lops – Rep. N. 3781/3247 – Trascritto a Pescia il 27/11/2023 al Reg. Part. N. 4492 – relativo ad un

appartamento a piano terra con accessori a piano seminterrato del fabbricato confinante ai beni
oggetto di perizia e relativo alla medesima lottizzazione ([REDACTED]).

I due comparabili sono consultabili visionando l'allegato N. 6



Determinati i comparabili necessari per stabilire il più probabile valore di mercato del bene, questi vengono paragonati con il bene stesso indicato come "subject. Di seguito la tabella riepilogativa dei dati significativi

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile 01	Comparabile 02	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	€ 110,000.00	€ 145,000.00	Incognita
Data DAT (mesi)	7	24	0
Superficie principale - SUP (mq)	118.00	194.00	186.00
Balconi BAL (mq)	0.00	0.00	0.00
Terrazza TER (mq)	7.00	0.00	0.00
Cantina CAN (mq)	7.00	30.00	6.00

Autorimessa BOX (mq)	24.00	26.00	14.00
Altre superfici (mq)	0.00	0.00	0.00
Superficie esterna SUE (mq)	0.00	0.00	0.00
Servizi SER (n)	2	4	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	4	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	2

Vengono quindi analizzati gli indici mercantili

2.Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(<i>annuale</i>) <i>saggio annuale di rivalutazione</i>	-0.105
p(BAL)/p(SUP) <i>rapporto mercantile balcone</i>	0.300
p(TER)/p(SUP) <i>rapporto mercantile terrazza</i>	0.500
p(CAN)/p(SUP) <i>rapporto mercantile cantina</i>	0.400
p(BOX)/p(SUP) <i>rapporto mercantile box auto</i>	0.500
p(altre sup)/p(SUP) <i>rapporto mercantile altre superfici</i>	0.500
p(LIV)/PRZ <i>saggio del livello di piano</i>	0.010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0.00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0.00
Costo intervento manut est. (€)	0.00
Costo intervento manut int. (€)	0.00

Si procede quindi al ricalcolo della superficie commerciale omogeneizzata secondo gli indici mercantili riportati in precedenza. La superficie commerciale viene calcolata sommando il valore della superficie principale alle superfici secondarie moltiplicate per il proprio indice mercantile.

3.Calcolo superficie commerciale	mq
SUP commerciale comparabile A	136.30
SUP commerciale comparabile B	219.00
SUP commerciale subject	195.40

Per l'applicazione del MCA si compiono aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo medio unitario viene calcolato dividendo il prezzo totale per la superficie commerciale

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	€ 807,04
Prezzo medio comparabile B	€ 662,10
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	€ 662,10

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	Comparabile 01	Comparabile 02
p(DAT) (€/mese) <i>saggio annuale di rivalutazione</i>	€ -962.50	€ -1,268.75
p(SUP) (€/mq) <i>prezzo marginale</i>	€ 662.10	€ 662.10
p(BAL) (€/mq) <i>rapporto mercantile balcone</i>	€ 198.63	€ 198.63
p(TER)/p(SUP) (€/mq) <i>rapporto mercantile terrazza</i>	€ 331.05	€ 331.05
p(CAN)/p(SUP) (€/mq) <i>rapporto mercantile balcone</i>	€ 264.84	€ 264.84
p(BOX)/p(SUP) (€/mq) <i>rapporto mercantile box</i>	€ 331.05	€ 331.05
p(altre superfici)/p(SUP) (€/mq) <i>rapporto mercantile altre superfici</i>	€ 331.05	€ 331.05
p(SUE) (€/mq)	0.00	0.00
p(SER) (€)	0.00	0.00
p(RIA) (€)	0.00	0.00
p(RIC) (€)	0.00	0.00
p(ELE) (€)	0.00	0.00
p(CON) (€)	0.00	0.00
p(IMP) (€)	0.00	0.00
p(LIV) (€) <i>rapporto mercantile livello di piano</i>	€ 1,089.11	€ 1,450.00
p(STMe) (€)	0.00	0.00
p(STMi) (€)	0.00	0.00

Di seguito la tabella di valutazione dei comparabili con i valori allineati

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile 01	Comparabile 02
PRZ (€)	€ 110,000.00	€ 145,000.00
DAT (€)	€ 6,737.50	€ 30,450.00
SUP (€)	€ 45,022.83	€ -5,296.80
BAL (€)	0.00	0.00
TER (€)	€ -2,317.35	0.00
CAN (€)	€ -264.84	€ -6,356.16
BOX (€)	€ -3,310.50	€ -3,972.60
0 (€)	0.00	0.00
SUE (€)	0.00	0.00
SER (€)	0.00	0.00
RIA (€)	0.00	0.00
RIC (€)	0.00	0.00
ELE (€)	0.00	0.00
CON (€)	0.00	0.00
IMP (€)	0.00	0.00
LIV (€)	€ -3,267.33	0.00
STMe (€)	0.00	0.00
STMi (€)	0.00	0.00
PREZZI CORRETTI	€ 152,600.31	€ 159,824.43

Il valore di stima dei beni, pertanto, sarà pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

7.3 – Verifica dell’attendibilità del valore di mercato

Si procede con la verifica della divergenza percentuale assoluta. La divergenza percentuale assoluta tiene conto dell’errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola raffrontando il prezzo corretto massimo e quello minimo nel modo seguente:

$$\text{Divergenza assoluta \%} = [(\text{Prezzo MAX} - \text{Prezzo MIN}) / \text{Prezzo MIN}] \times 100 (\%)$$

Il test relativo alla divergenza percentuale assoluta si considera superato se la stessa è inferiore al 5%

$$[(\text{€ } 159.824,43 - \text{€ } 152.600,31) / \text{€ } 152.600,31] \times 100 = 4.73\%$$

7.4 – Determinazione del valore di mercato del bene

Dalla media ponderata del prezzo corretto dei due comparabili si ottiene il valore di mercato del Subject

PREZZI CORRETTI	Comparabile 01	Comparabile 02
	€ 152,600.31	€ 159,824.43
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50.00%	50.00%
VALORE ATTESO SUBJECT	€ 156,212.37	
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€ 157,000.00	

Al valore ricavato in precedenza andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni così da determinare il più probabile valore di mercato.

Spese per la regolarizzazione catastale dei beni oggetto di stima: € 1.000,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica dei beni oggetto di stima: € 4.000,00

Valore di mercato dei beni oggetto di stima

Quota di proprietà pari ad 1/1

Appartamento a Piano Terra con cantina/ripostiglio a Piano Seminterrato

Posto auto coperto a Piano Seminterrato

*Catasto Fabbricati – Comune di Montecatini Terme – Foglio di Mappa N. 16 – Particella N. 119 – Sub. 3
(appartamento)*

*Catasto Fabbricati – Comune di Montecatini Terme – Foglio di Mappa N. 16 – Particella N. 119 – Sub. 17
(posto auto coperto)*

Quota di proprietà pari a 48/1000

Appartamento del custode a Piano Seminterrato

Catasto Fabbricati – Comune di Montecatini Terme – Foglio di Mappa N. 16 – Particella N. 119 – Sub. 12

Valore di mercato dei beni oggetto di € 157.000,00 - € 1.000,00 - € 4.000,00 = **€ 152.000,00 (Euro CENTOCINQUANTADUEMILA/zero centesimi).**

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – ANALISI CONCLUSIVE

La Relazione Peritale qui esposta è stata redatta per specifico incarico da parte del Tribunale di Firenze nell'ambito della procedura fallimentare N. 272/2016 ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore di mercato dei beni, pertanto, ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita al dicembre 2025 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2 – ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Estratto di mappa sovrapposto a foto aerea (estratto da Geoscopio – Regione Toscana)
- c. Visura catastale della proprietà
- d. Visura catastale storica – Foglio 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3
- e. Visura catastale storica – Foglio 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17
- f. Planimetria catastale dell'appartamento
- g. Planimetria catastale del posto auto
- h. Planimetria catastale dell'appartamento del custode

2. Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pescia

- a. Elenco formalità – ricerca per “immobile” – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 3 (appartamento).
- b. Elenco formalità – ricerca per “immobile” – Foglio N. 16 – Particella N. 119 – Sub. N. 17 (appartamento).
- c. Elenco formalità – ricerca per “nominativo” – Bartolozzi Tiziana
- d. Elenco formalità – ricerca per “nominativo” – Marini Giovanna

- e. Elenco formalità – ricerca per “nominativo” – Filistrucchi Mirco
- f. Atto di compravendita del 27/10/1969 a rogito Notaio Giovanni Massari – Rep. N. 22601/7222 – Registrato a Pescia il 06/11/1969 – Serie N. 2431 – Vol. 204 – Trascritto a Pescia il 08/11/1969 al Reg. Part. N. 2056
- g. Atto di compravendita del 28/07/2005 a rogito Notaio Andrea Lops – Rep. N. 321003/21554 – Registrato a Prato il 03/08/2005 al N. 7305 – Trascritto a Pescia il 05/08/2005 al Reg. Part. N. 2442
- h. Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto Notaio Andrea Lops del 28/07/2005 – Rep. N. 321004/19125 – Trascritto a Pescia il 05/08/2005 al Reg. Part. N. 1171
- i. Ipoteca in rinnovazione – Iscrizione del 01/08/2025 al Reg. Part. N. 805 – Formalità di riferimento l’ipoteca Volontaria R.P. N. 1171/2005
- j. Atto di adempimento di provvedimento giudiziale del 15/01/2013 a rogito Notaio Andrea Lops – Rep. N. 352728 – Registrato a Prato il 01/02/2013 al N. 1291 – Trascritto a Pescia il 13/02/2013 al Reg. Part. N. 365
- k. Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Trascrizione promossa dalla Curatela del Fallimento Bella & Bella di M. Filistrucchi e C. Sas nei confronti di Bartolozzi Tiziana – Provvedimento del Tribunale di Firenze Rep. N. 1393 del 23/10/2017 – Trascritto a Pescia il 15/01/2018 al Reg. Part. N. 225

3. Consistenza dei beni

- a. Elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi
- b. Elaborato grafico raffigurante il calcolo delle superfici dei beni
- c. Schema di calcolo delle superfici

4. Comunicazione dell’amministratore di Condominio in merito alle spese arretrate ed alle spese di esercizio

5. Indagini urbanistiche – Comune di Montecatini Terme:

- a. Licenza Edilizia N. 220/1963 rilasciata il 11/04/1963 – Richiesta Prot. N. 04231 del 08/03/1963 – “Costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione”

- b. Licenza Edilizia N. 237/1965 rilasciata il 05/07/1965 – Richiesta Prot. N. 7083 del 06/05/1964 – “variante al progetto approvato in data 08/04/1963”
 - c. Permesso di Abitabilità N. 1118 del 07/11/1964 – Prot. N. 12635
 - d. Pratica di Condonò Edilizio Legge N. 47/1985 – Richiesta Prot. N. 6085 del 29/03/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 987 del 14/05/1988 – “Concessione edilizia in sanatoria per l’esecuzione dei lavori di chiusura veranda”
 - e. DIA N. 2005/0151 – Prot. N. 7906 del 08/03/2005 – “Opere di manutenzione straordinaria, demolizione e ricostruzione di porzioni di pareti interne e adeguamento igienico sanitario”
 - f. DIA N. 2005/0710 – Prot. N. 32036 del 10/10/2005 – “Deposito variante finale a DIA N. 2005/0151 per opere di manutenzione straordinaria, demolizione e ricostruzione di porzioni di pareti interne e adeguamento igienico sanitario – Dichiarazione di Fine Lavori – Prot. N. 32037 del 10/10/2005
6. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:
- a. Comparabile 01 – Titolo di Trascrizione – Reg. Part. N. 1677/2025 – Atto di compravendita – calcolo superficie commerciale
 - b. Comparabile 02 – Titolo di Trascrizione – Reg. Part. N. 4492/2023 – Atto di compravendita – calcolo superficie commerciale
7. Verbale di sopralluogo del 22/07/2025
8. Documentazione fotografica

Scandicci, 01 dicembre 2025

Geom. Francesco Scarpelli



Collegio Provinciale
Geometri e Periti Laureati
di FIRENZE
Sezione VI
N. 5702/16
Francesco Scarpelli