

TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Civili – Fallimenti e Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

N. R.G. 58/2024

[REDACTED]
[REDACTED]
Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti

PERIZIA TECNICA DI STIMA
IMMOBILE IN PRATO

INDICE

PREMESSE.....	2
OGGETTO:.....	3
DATI CATASTALI.....	6
CONFORMITA' CATASTALE.....	6
STORIA URBANISTICA.....	6
ISPEZIONI IPOTECARIE	7
PROVENIENZA.....	11
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	11
CRITERIO DI STIMA.....	11
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	12
VALORE VENALE.....	13
STIMA IMMOBILI	13
CONCLUSIONI.....	14

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], in data 30/07/2024, è stata incaricata Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g. 58/2024, dal Tribunale di Prato, dal Dott. [REDACTED], quale Giudice Delegato.

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

OGGETTO:

Trattasi di Fondo commerciale, facente parte di un più ampio complesso condominiale, prevalentemente ad uso residenziale, posto nel Comune di Prato (PO) in Via Milano n. 27/A, piano terra, avente accesso da resede a comune, costituito da due locali ad uso negozio posti su due livelli, oltre retro negozio e servizio igienico.

Il Fabbricato è ubicato in zona ben servita dai mezzi pubblici, in posizione semicentrale, ben dotata di servizi e di molte attività commerciali.

Il fabbricato sia internamente che esternamente si presenta in medio stato di manutenzione.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

IMPIANTI: Gli impianti presenti nell'unità sono IDRICO, ELETTRICO, TERMICO, IGIENICO SANITARIO con bagno provvisto di tutti gli apparecchi necessari. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano staccati.

STATO OCCUPAZIONALE: L'unità attualmente risulta libera.

STATO MANUTENTIVO: L'unità internamente presenta uno stato di manutenzione accettabile ma non ottimale con finiture di tipo economico.





DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel **foglio di mappa 75**:

- **particella 952 sub.3**, categoria C/1, classe 11, consistenza 60,00 mq, superficie catastale 63,00 mq, rendita di €. 1.744,59=, Via Milano 27/A, piano T;

L'immobile risulta correttamente intestato catastalmente per l'**intera quota** di piena proprietà a:

[REDACTED]

*

CONFORMITA' CATASTALE

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune incongruenze fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, in particolare per quanto riguarda la chiusura di una porta tra il retro negozio e il negozio. Trattandosi di lievi incongruenze, che non incidono sulla rendita o sulla commerciabilità del bene e comunque trattandosi di difformità non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

All'ottenimento del provvedimento di rilascio della sanatoria, si potrà procedere anche all'aggiornamento catastale per la quale si stima una spesa di circa € 500,00.

*

STORIA URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità sopra descritta è stata edificata in virtù di Licenza edilizia n. 21345 del 02/10/1962, Busta ST-1313-1962, rilasciata dal Sindaco del Comune di Prato in data 25/06/1964. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di Condono edilizio, ai sensi della L.47/85, protocollata al n. 19659 di P.G. del 27/03/1986, n° d'ordine 8080, al quale ha fatto seguito, in data 24/02/1989, il rilascio della Concessione edilizia.

Da sopralluogo effettuato in data 10 ottobre 2024, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, i beni sono risultati sostanzialmente conformi ad eccezione di una porta chiusa tra il retro negozio e il negozio.

Al fine di sanare urbanisticamente i beni si dovrà procedere con il ripristino delle difformità e/o con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di €. 1.000,00 e delle spese tecniche).

Si precisa inoltre che non risulta depositato alcun certificato di abitabilità.

*

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **6926/12388** del 26/09/2003 a favore: [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED] contro [REDACTED],
[REDACTED];

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UNEP TRIBUNALE DI PRATO in data 29/07/2003 Rep. n. 3347.

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**
- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
trascritto ai nn. 9198/6650 del 07/08/2024; Atto Giudiziario del 26/09/2003
del 17/07/2024 Rep. 72/2024, TRIBUNALE DI PRATO.

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **732/3054** del 14/04/1989 per la
somma complessiva di Lire 50.000.000= a garanzia di Lire 25.000.000= di
capitale della durata di 10 anni;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED];

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al
Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **3165/11905** del 17/09/2003 per la
somma complessiva di euro 16.114,00= a garanzia di euro 13.812,00= di
capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al
Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **1605/6652** del 18/05/2004 per la somma complessiva di euro 180.000,00= a garanzia di euro 90.000,00= di capitale della durata di 15 anni;

A favore:

[REDACTED].

Contro:

[REDACTED].

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**

Formalità successive nelle quali la nota di cui sopra è formalità di riferimento: Iscrizione n. 805 del 03/05/2024 (di seguito dettagliata)

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **1924/10947** del 20/11/2015 per la somma complessiva di euro 827.949,22= a garanzia di euro 413.974,61= di capitale;

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **1167/6704** del 30/05/2019 per la somma complessiva di euro 57.406,96= a garanzia di euro 28.514,92= di capitale;

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED];

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **901/5114** del 05/05/2023 per la somma complessiva di euro 107.003,92= a garanzia di euro 53.501,96= di capitale;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **805/4619** del 03/05/2024 per la somma complessiva di euro 180.000,00= a garanzia di euro 90.000,00= di capitale della durata di 15 anni;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 75 p.lla 952 sub. 3.**

PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 10/05/2004, ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED], notaio in Prato, Rep. n. 142.986 racc. 17.165, registrato a Prato il 17/05/2004 al n°3121 e trascritto a Prato il 18/05/2004 al n°3978 di R.P, la società [REDACTED]

[REDACTED] vende l'intera quota di piena proprietà di 1/1, del bene oggetto di stima, alla società [REDACTED]

[REDACTED] In data 08/10/2009 con atto ai rogiti del notaio Dott. [REDACTED] Rep. n. 2260 racc. 1983, trascritto a Prato il 15/10/2009 ai nn 6803/10818, è stato fatto un mutamento di denominazione o regione sociale da [REDACTED]
[REDACTED]

*

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda le informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione lo Studio di amministrazione Galileo di Rag. [REDACTED] ha dichiarato che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione per il periodo 01/05/2024 – 30/04/2025 è di € 459,33. Inoltre, alla data del 31/10/2024, come si desume anche dalla situazione contabile allegato alla presente, risultano spese condominiali non pagate per euro 5.731,40.

*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame, confrontando le banche dati immobiliari (OMI Agenzia del territorio – valori immobiliari dichiarati), nonché effettuando ricerche presso agenzie immobiliari e per esperienza personale

nell'ambito lavorativo. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per quanto possibile, delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, moltiplicando la superficie commerciale, per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il *“principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria”*.

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Negozio	70,00mq	100%	70,00 mq
Totale superficie commerciale =			70,00 mq

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di immobili simili e limitrofi per quanto riguarda i fabbricati commerciali si attesta sui 1.200 €/mq.

Solo a titolo puramente indicativo sono state consultate le Tabelle OMI, per la zona di riferimento, per immobili con le medesime destinazioni di quelle del bene oggetto di stima, in merito agli immobili commerciali, tali tabelle riportano un valore, per uno stato conservativo "normale", che varia tra un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq.

*

STIMA IMMOBILI

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Negozio	70,00 mq	1.200,00 euro	84.00,00 €
Totale Valore Venale			84.000,00 €
Costi stimati per regolarizzazione urbanistico-catastale			4.500,00 €
Totale Valore scomputato dei costi di regolarizzazione			79.500,00 €

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione, ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a

€ 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00) .

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano lì, 11.11.2024

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Visura Catastale;

Planimetria catastale;

Estratto di mappa;

Corrispondenza amministratore;

Atti abilitativi;

Provenienza;

Ispezioni ipotecarie.