

TRIBUNALE DI PRATO

Sezione Civili – Procedure Concorsuali

Concordato Preventivo

N. R.G. 1/15 – Nuova Tessile srl in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Enrico Capanna

Liquidatore Dott. Michele Agriesti

Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti

**PERIZIA TECNICA DI STIMA
IMMOBILE IN AGLIANA (PT)**



INDICE

PREMESSE.....	2
OGGETTO:.....	3
DATI CATASTALI.....	7
CONFORMITA' CATASTALE.....	7
STORIA URBANISTICA.....	8
ISPEZIONI IPOTECARIE	9
PROVENIENZA.....	10
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	10
CRITERIO DI STIMA.....	11
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	11
VALORE VENALE.....	12
STIMA IMMOBILI ABITAZIONE + AUTORIMESSA.....	13
CONCLUSIONI.....	13

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, nata a Prato il 27/11/1988 codice fiscale BRNMTN88S67G999N, libera professionista, con studio in Poggio a Caiano via le Torri 54, iscritta al Collegio dei Geometri di Prato al n.994, in data 08/07/2025, è stata incaricata Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g. 1/2015.

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia), indagini



urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agliana e indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

OGGETTO:

Trattasi di Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale ad uso residenziale, posto nel Comune di Agliana (PT), Località San Niccolò, Piazza Binario Ventuno n. 6, corpo di fabbrica "A", piano primo e precisamente la seconda porta a sinistra per chi arriva dalle scale condominiali, costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera, camerina e due terrazzi.

Annesso all'abitazione è compreso locale ad uso autorimessa, di circa 12,00 mq, posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso dalla rampa condominiale che si diparte dal civico 5 di Piazza Binario Ventuno.

Il Fabbricato è ubicato nella zona centrale del Comune di Agliana, in un contesto principalmente collinare, ma in zona ben servita dai mezzi pubblici, ben dotata di servizi e di molte attività commerciali.

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. Inoltre è presente impianto di condizionamento solo nella zona giorno. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti, ma disattivati in quanto l'immobile non è abitato. E presente ascensore condominiale.

STATO MANUTENTIVO: L'unità sia internamente che esternamente si presenta in buono stato di manutenzione.





Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, nel **foglio di mappa 3**:

- **particella 1727 sub.15**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81,00 mq, superficie catastale escluso le aree scoperte 77,00 mq, rendita di €. 387,34=, Piazza Binario Ventuno n°6, piano 1;

- **particella 1727 sub.63**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12,00 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita di €. 34,09=, Piazza Binario Ventuno n°5, piano S1.

Gli immobili risultano intestati catastalmente a:

..... con sede in per la quota
di 1/1 di Proprietà.

BENI COMUNE NON CENSIBILI:

Dall'elaborato planimetrico protocollo n°91480 del 07/12/2006 risultano a comune:

- Zona Autoclave, zona Filtro, vialetto condominiale, vano scala, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Agliana (PT) nel Foglio 3 p.lla 1727 sub. 1.
- Rampa carrabile, spazio di manovra, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Agliana (PT) nel Foglio 3 p.lla 1727 sub. 3.
- Prese d'aria, identificate come BCNC al Catasto Fabbricati di Agliana (PT) nel Foglio 3 p.lla 1727 sub. 4.

*

CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.



STORIA URBANISTICA

Gli immobili sopra descritti sono stati edificati in virtù del Piano di Recupero “La Fabbrichina” presentato al Comune di Agliana in data 10 aprile 2003 protocollo n°6209, pratica edilizia n°36, approvato nella Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22 ottobre 2003, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°15 del 29 marzo 2004 e successiva deliberazione n°45 del 15 settembre 2004 con presa d’atto della mancata presentazione di osservazioni; tale delibera è stata pubblicata sul BURT n°41 in data 13 ottobre 2004.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Agliana la Concessione Edilizia n°110/2004 in data 27/12/2004.

Per il predetto Piano di Recupero è stata stipulata Convenzione in data 21/12/2004 con atto ai rogiti del Notaio Marco Regni di Pistoia, rep. 184793/30383, registrato a Pistoia il 19/12/2004 al n°4293 serie 1, trascritto presso la Conservatoria di Pistoia il 13/01/2005 al n°274 di R.P.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia P.G. 13395 del 05/08/2004 rilasciata dal Comune di Agliana in data 25/07/2005, concessione n.46/2005 (pratica n.89/2004).

- DIAE ai sensi dell’art.142 L.R. 1/2005 presentata in data 23/02/2007 P.G: 4530 (pratica n.52/2007), con certificato di conformità e di fine lavori presentato in data 19/03/2007 P.G. 6335.

- Non risulta esservi certificato di Abitabilità.

Da sopralluogo effettuato in data 05 agosto 2025, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, l’abitazione è risultata sostanzialmente conforme ad eccezione di alcune incongruenze, tra le quote rilevate e quelle desunte dai grafici presenti agli atti, oltre a i muretti che delimitavano l’angolo cottura rispetto alla sala da pranzo i quali sono stati rimossi.



Trattasi comunque di illeciti eventualmente sanabili 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).

*

ISPEZIONI IPOTECARIE

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

TRASCRIZIONE:

- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2465-TER C.C.** iscritta ai nn **1610/2296** del 03/04/2015;
Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana (PT):

✓ **Foglio 3 p.lla 1727 sub. 15**

✓ **Foglio 3 p.lla 1727 sub. 63.**

Annotazione n°561 del 20/05/2016 (cancellazione condizione sospensiva per avveramento)

ISCRIZIONE:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **7/68** del 07/01/2016 per la somma complessiva di euro 260.500,00= a garanzia di euro 250.000,00= di capitale;

A favore: _____ sede Spoleto (PG) CF
01959720549;

contro: _____, sede Prato CF. 01800360974 per la quota di
1/1 di Proprietà.

Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana (PT):

✓ **Foglio 3 p.lla 1727 sub. 15**

✓ **Foglio 3 p.lla 1727 sub. 63.**

*



PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 20/07/2007, ai rogiti del Notaio Dott. Renato D'AMBRA, notaio in Prato (PO), Rep. n. 44052 Fascicolo 9423, registrato a Prato il 30/07/2007 al n°9613 e trascritto il 31/07/2007 al n°4465 di R.P., la società

con sede in

in persona del procuratore nata a

, vende alla società con sede in

4, in persona

dell'Amministratore Unico

quota di 100/100 di proprietà.

Precedentemente le aree su cui è stato edificato il fabbricato, erano state acquistate dalla società Europa Immobiliare s.r.l. in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita rogato dal notaio Marco Regni di Pistoia in data 18/07/2003, rep. 169146/26713, registrato a Pistoia il 23/07/2003 al n°2189 serie 1T e trascritto presso la conservatoria di Pistoia il 24/07/2003 al n°4942 di R.P.

- atto di permuta rogato dal notaio Maurizio Petroni di Prato in data 30/09/2003, rep. 202258, registrato a Prato il 10/10/2003 al n°234 serie 2v e trascritto presso la conservatoria di Pistoia il 21/10/2003 al n°7003 di R.P.

- atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Lanza di Prato il 09/11/2006, rep. 19286/8136, registrato a Prato il 13/11/2006 al n°9808 serie 1T.

*

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda l'importo preventivato per la gestione ordinaria in corso (01/08/2025 – 31/07/2026) è di euro 2.378,34 comprensivo del saldo dell'esercizio per l'anno precedente e ad oggi risultano scadute le quote pari ad euro 1.950,98.

Inoltre risultano deliberati lavori straordinari per euro 993,68 per lavori su parti condominiali.

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”.

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	75,34 mq	100%	75,34 mq
Terrazzi	12,13 mq	30%	3,64 mq
Totale superficie Arrotondato			79,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Autorimessa	14,00 mq	100%	14,00 mq
Totale superficie			14,00 mq

*

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di immobili simili e limitrofi per quanto riguarda le abitazioni si attesta sui 1.900 €/mq e per le autorimesse sui 900,00 €/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 residenziali, tali tabelle riportano un valore, per uno stato conservativo “normale”, che varia tra un minimo di 1.450,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq e per le autorimesse il valore varia tra un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

*



STIMA IMMOBILI ABITAZIONE + AUTORIMESSA

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione	79,00 mq	1.900,00 euro	150.100,00 €
Autorimessa	14,00 mq	900,00 euro	12.600,00 €
Totale Valore Venale			162.700,00 €
Costi stimati per regolarizzazione urbanistico/catastale			4.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi di regolarizzazione			158.700,00 €

*

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 e arrotondato pari a **€ 159.000,00** (centocinquantanovemila/00).

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano lì, 11.12.2025

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Visure Catastali;

Planimetrie catastali;



Estratto di mappa;
Elaborato planimetrico;
Visure ipotecarie;
Atti di provenienza.

