

TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Civili – Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale

N. R.G. 48/2025 – [REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti

PERIZIA TECNICA DI STIMA
POSTO AUTO COPERTO IN PRATO



INDICE

| | |
|--|-----------|
| PREMESSE..... | 2 |
| OGGETTO:..... | 3 |
| INDAGINI IPOTECARIE | 4 |
| PROVENIENZA..... | 6 |
| ONERI DI NATURA CONDOMINIALE / MILLESIMI | 6 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 6 |
| CONFORMITA' CATASTALE..... | 7 |
| STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA | 7 |
| STATO OCCUPAZIONALE | 9 |
| CRITERIO DI STIMA..... | 9 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE..... | 9 |
| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | 10 |
| VALORE VENALE..... | 10 |
| STIMA IMMOBILE | 10 |
| CONCLUSIONI..... | 11 |
| ALLEGATI: | 11 |

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in data
11/07/2025, è stata nominata Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g.
48/2025, dalla Dott.ssa [REDACTED] e in data 14/07/2025 autorizzata dal G.E.
Dott. [REDACTED]

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 e Terreni del Comune di Prato, indagini ipotecarie presso l’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

OGGETTO:

Trattasi di posto auto coperto, posto al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Prato (PO), Via Goito n°20, della superficie di circa 12,00 mq e altezza 2,40 m, avente accesso dalla rampa carrabile, chiusa da cancello automatizzato, che si diparte dal nc 20 di Via Goito.

Il posto auto è identificato da segnaletica orizzontale con numerazione dipinta sul pavimento (n. 60), realizzata su superficie in calcestruzzo industriale. Le dimensioni appaiono compatibili con la sosta di un’autovettura di medie dimensioni. La presenza di un pilastro in cemento armato sul lato anteriore/laterale dello stallo riduce parzialmente lo spazio di manovra, pur non precludendo l’utilizzo del posto auto, che risulta comunque accessibile.

Lo stato di manutenzione è ordinario, con segni di normale usura sulle superfici (macchie sul pavimento e lievi imperfezioni sulle pareti).

Confini: parti comuni, Prop. ■ (sub 59), Prop. ■ (sub 61) s.s.a.

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.

In particolar modo, secondo l’elaborato planimetrico prot. PO0008829 del 13/02/2006:

- Fg 35 p.lla 2690 95 BCNC ai sub dal n. 45 al n. 90 (rampa ed area di manovra);
- Fg 35 p.lla 2690 97 BCNC a tutti i subalterni dal n.1 al n. 90 e sub. 500 e 501 (verde condominiale ad uso pubblico)
- Fg 35 p.lla 2690 98 BCNC a tutti i subalterni dal n.1 al n. 90 e sub. 500 e 501 (cortile e percorsi ad uso pubblico)
- Fg 35 p.lla 2690 100 BCNC a tutti i subalterni (posto auto coperto per portatori di handicap).

*

INDAGINI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie, alla data del 16/01/2026, risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLOTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta ai nn **1101/4794** del 09/04/2004 per la somma complessiva di euro 8.000.000,00= a garanzia di euro 4.000.000,00= di capitale, durata 15 anni;

A favore: [REDACTED]
[REDACTED];

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione R.P. n. 3165 R.G. 15439 del 03/11/2005 – rep. 29812 del 06/09/2005
– Pubblico ufficiale D’Ambrosi Francesco (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- Annotazione R.P. n. 259 - R.G. 1299 del 24/01/2007 – Rep. 31786 del 16/06/2006
– Pubblico ufficiale D’Ambrosi Francesco (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO PER ENTRATE DI ENTI LOCALI (ART.1, COMMA 784 E SS., L. 160/2019) –iscritta ai nn **1706/9370** del 19/08/2024 per la somma complessiva di euro 48.216,84= a garanzia di euro 24.108,42= di capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED];

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO PER ENTRATE DI ENTI LOCALI (ART.1, COMMA 784 E SS., L. 160/2019) –iscritta ai nn **2500/13297** del 09/12/2024 per la somma complessiva di euro 280.949,10= a garanzia di euro 140.474,55= di capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED];

Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà

*

TRASCRIZIONI:

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritto all'articolo Reg. Part. 6540 Reg.Gen. 9337 del 30/07/2025

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà.

Titolo: Atto giudiziario del 09/07/2025 Rep. n. 62 emesso da TRIBUNALE DI PRATO

*

PROVENIENZA

La provenienza è riconducibile ad **atto di compravendita notarile del 19/11/2002**, rogato dal Notaio [REDACTED], notaio in Prato (PO), Rep. n. 22075 raccolta n.7191, trascritto il 28/11/2002 al n°8018 di R.P., regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data 27/11/2002, al n. 454 Serie 1T.

*

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE / MILLESIMI

Di seguito si riporta le informazioni fornite dallo studio di amministrazione condominiale “*Di Castri Servizi Immobiliari*”:

Millesimi di proprietà generale: 1.160

Spese non pagate negli ultimi 2 anni: 429,77 €.

Spese straordinarie già deliberate: Sostituzione imp. videocitofonico civ. 24 + intervento asc. civ. 22.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo studio di amministrazione.

*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima, risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto fabbricati del Comune di Prato, foglio di mappa **35**:

- Particella **2690**, sub **60**, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza 11,00 mq, superficie catastale 12,00 mq, RC 52,27, Piano S1

Detti beni risultano correttamente intestati catastalmente per l'intera quota di piena proprietà a:



*

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta regolarmente censito al Catasto e la relativa planimetria catastale è da ritenersi sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Si rileva tuttavia una difformità in merito all'altezza utile interna, che risulta inferiore rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (altezza rilevata pari a circa 2,40 m anziché 3,30 m). Tale difformità, considerata la destinazione a posto auto coperto, non incide sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'unità immobiliare e si ritiene un semplice errore materiale.

*

STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'autorimessa in oggetto, è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia PG n. 22535 del 07/04/2003 (P.E. 812/2003)**, rilasciata dal Comune di Prato in data 18/12/2003 e ritirata in data 22/12/2003, avente ad oggetto la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione di un fabbricato a uso promiscuo sito in Prato, via Filzi angolo via Goito, comprendente anche la realizzazione dei locali pertinenziali e delle autorimesse al piano interrato.

Successivamente, nel corso dell'esecuzione delle opere, sono state presentate ed approvate varianti in corso d'opera, tra cui:

- **Variante P.E. 1401/2004**, rilasciata in data 29/07/2004 e ritirata in data 22/09/2004, relativa a modifiche distributive e costruttive dell'intervento di cui alla Concessione sopra menzionata.
- **Variante P.E. 2735/2005**, prot. n. 59734 del 22/09/2005, ai sensi dell'art. 45 del Regolamento Edilizio, con aggiornamento delle superfici, della

distribuzione interna e della sistemazione dei piani interrati destinati a posti auto.

- **Variante P.E. 2068/2006 – prot. n. 43027 del 16/06/2006 ai sensi dell’art. 45** del Regolamento Edilizio, riferita a ulteriori modifiche esecutive e di dettaglio, senza alterazione della destinazione d’uso delle autorimesse e dei posti auto pertinenziali.
- A completamento dell’iter edilizio, in data 03/01/2007, è stato depositato al prot. n. 647, il certificato di **abitabilità/agibilità**, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell’edificio nel suo complesso, comprese le parti pertinenziali destinate ad autorimessa.
- Successivamente, nell’anno 2008, risulta presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia (**DIAE P.E. 953/2008 – prot. n. 41378 del 31/03/2008**), avente ad oggetto esclusivamente l’installazione di un cancello elettrico al piano seminterrato, a servizio dell’accesso carrabile all’autorimessa condominiale, con opere di natura accessoria e non incidente sulla consistenza edilizia del posto auto
- A tale titolo ha fatto seguito **variante alla DIAE** ai sensi dell’art. 45 del Regolamento Edilizio (**P.E. 3705/2008 – PG 171292 del 29/12/2008**), nonché certificazione di conformità e comunicazione di fine lavori, senza rilevazione di difformità urbanistiche o necessità di aggiornamenti catastali.

Dalla documentazione esaminata non risultano ulteriori titoli edilizi successivi né interventi che abbiano modificato la destinazione, la consistenza o la sagoma del posto auto oggetto di stima, il quale si ritiene conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie.

*

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene risulta libero. Sul fondo del posto auto sono presenti **materiali appoggiati** (verosimilmente pannelli o suppellettili), non strutturalmente pertinenti allo stallo e facilmente removibili.

*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il metodo di stima sarà quello sintetico comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. A tal proposito sono state eseguite ricerche di mercato, interpellate varie agenzie immobiliari, e, ai soli fini di completezza dell'indagine, a titolo puramente indicativo e conoscitivo sono stati consultati i Valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile, la consistenza, l'ubicazione, lo stato conservativo, le infrastrutture, i servizi, si può determinare il valore di mercato, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

*

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”.

*

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| AMBIENTE | SUPERFICIE (circa) | COEFFICIENTE | SUP. COMMERCIALE (circa) |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------|
| Posto auto coperto | 10,00 mq | 100% | 10,00mq |
| Totale superficie commerciale= | | | 10,00 mq |

*

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di beni simili e limitrofi per quanto riguarda i posti auto coperti si attesta sui 600,00 – 700,00 €/mq.

Solo a titolo puramente indicativo sono stati consultati i Valori OMI per la zona di riferimento che indica i seguenti valori:

Anno 2025 – semestre 1:

Posto auto coperto – stato conservativo normale:

Valore di mercato minimo **550,00 €/mq**

Valore di mercato massimo **800,00 €/mq**

*

STIMA IMMOBILE

| LOTTO | SUPERFICIE | VALORE UNITARIO MEDIO | VALORE VENALE |
|-------|------------|--------------------------|------------------|
| UNICO | 10,00 mq | 650,00 €/mq | 6.500,00 € |

*

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione del bene, ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a € **6.500,00** (seimilacinquecento/00 euro).

***NB Il bene sarà alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuti e posseduti dalla società [REDACTED], con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 20.01.2026

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Allegato A_Visura catastale;

Allegato B_Planimetria catastale;

Allegato C_Estratto di mappa;

Allegato D_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Allegato E_Ispezioni ipotecarie;

Allegato F_Atto di provenienza;

Allegato G_Documenti prodotti da amministratore condominiale.