

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**Sezione Civili – Procedure Concorsuali**  
**Liquidazione Controllata**

**N. R.G. 4/2025**

**Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Donelli**

**Liquidatore Avv. Matteo Pica Alfieri**

**Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA**  
**IMMOBILE IN PRATO**  
**VIA DEI MURACCI**

## **INDICE**

PREMESSE.....	2
OGGETTO:.....	3
DATI CATASTALI.....	10
CONFORMITA' CATASTALE.....	10
STORIA URBANISTICA.....	11
ISPEZIONI IPOTECARIE .....	11
PROVENIENZA.....	14
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	14
CRITERIO DI STIMA.....	15
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	15
VALORE VENALE.....	16
STIMA IMMOBILI ABITAZIONE + AUTORIMESSA.....	17
CONCLUSIONI.....	17

## **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 02/04/2025, è stata incaricata Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g. 4/2025, dall' Avv. Matteo Pica Alfieri.

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 – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), 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, esclusivamente ad uso residenziale, posto nel Comune di Prato in Via dei Muracci n. 11, e precisamente la prima porta a destra per chi accede dal portone condominiale. L'abitazione è disposta su due piani, terra e primo interrato, collegati tra loro da scala interna e composta da ampio soggiorno, disimpegno, cucina, camera, due bagni e guardaroba al piano terra, oltre resede esclusivo su tre lati sul quale insistono delle "pergotende" e una tettoia per la copertura delle auto, non dichiarati urbanisticamente. Mentre al piano interrato è presente un unico locale ad uso taverna ed un servizio igienico.

Annesso all'abitazione è compreso locale ad uso autorimessa, di circa 25,00 mq, posta al piano primo interrato del medesimo fabbricato, avente accesso da rampa condominiale che si diparte da Via dei Muracci n°7.

Il Fabbricato è ubicato in zona ben servita dai mezzi pubblici, in posizione semicentrale, ben dotata di servizi e di molte attività commerciali, nonché vicina a tutte le principali vie di comunicazione.

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, impianto di sicurezza e videocitofonico. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti.

**STATO MANUTENTIVO:** L'unità sia internamente che esternamente si presenta in ottimo stato di manutenzione e le sue finiture si possono definire di pregio.



**Foto 1**



**Foto 2**



Foto 3



Foto 4

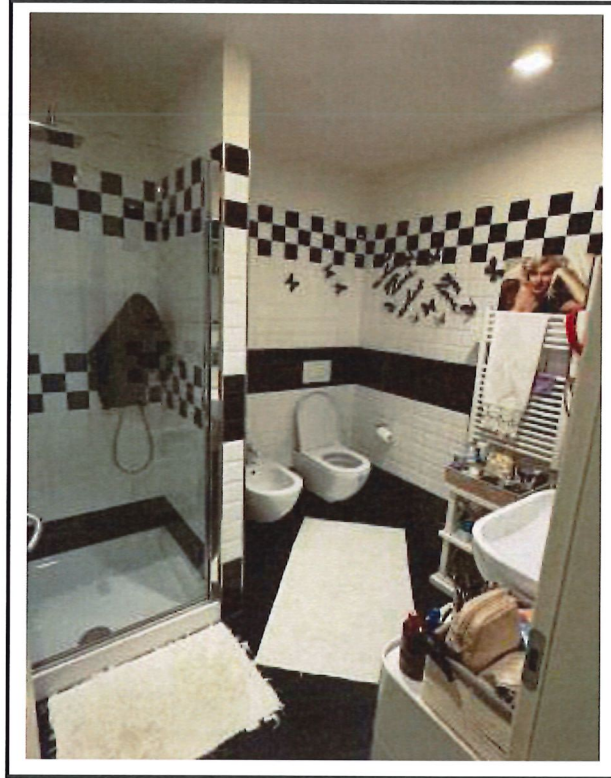


Foto 5

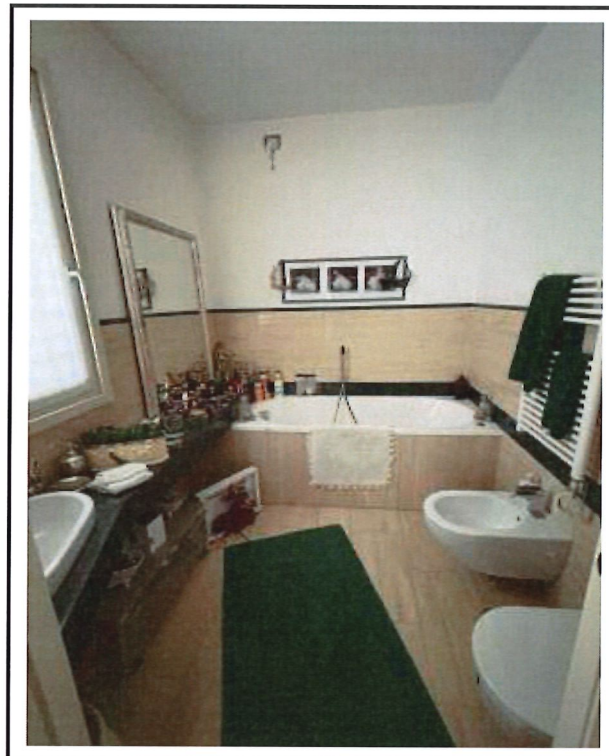


Foto 6

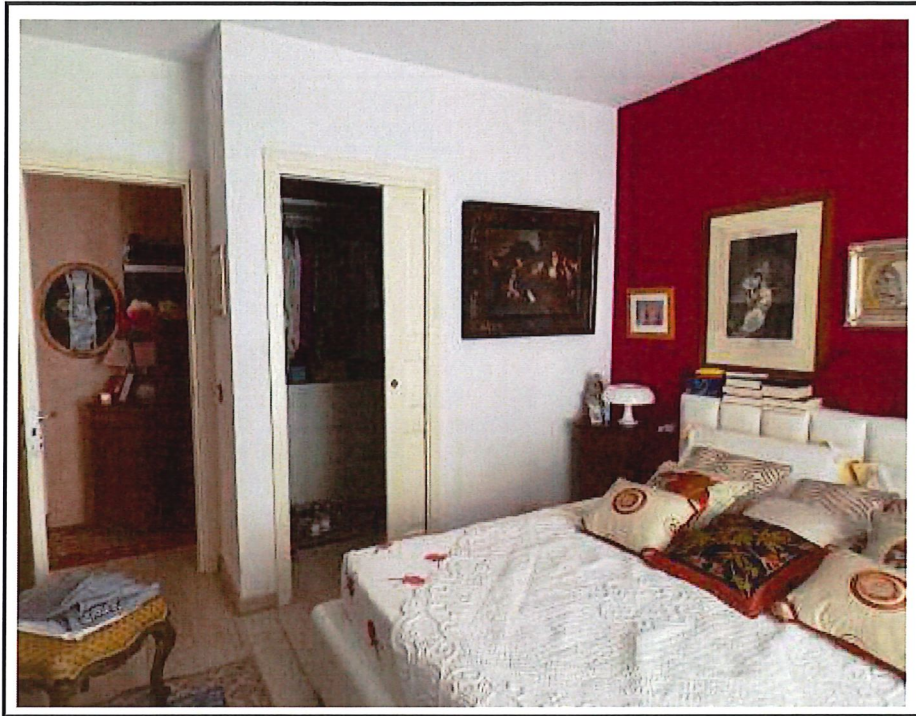


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

### DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti, 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 63**:

- **particella 1994 sub.4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 197,00 mq, superficie catastale escluso le aree scoperte 168,00 mq, rendita di €. 945,12=, Via dei Muracci n°11, piano T-S1;

- **particella 1994 sub.26**, categoria C/6, classe 6, consistenza 25,00 mq, superficie catastale 28,00 mq, rendita di €. 189,80=, Via dei Muracci n°7, piano S1.

Gli immobili risultano intestati catastalmente a:

sede in \_\_\_\_\_ 7 per la quota  
di 1/100 di Proprietà.

\_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_

' per la quota di 1/100 di Proprietà.

nata a Prato (PO) \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_

per la quota di 98/100 di Proprietà.

\*

### CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune "pergotende" nel resede e una tettoia per la copertura delle auto.

Essendo tali difformità non legittimate urbanisticamente, ed essendo incerto l'esito di un eventuale pratica edilizia a sanatoria, non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale.

## STORIA URBANISTICA

L'immobile sopra descritto è stato edificato in seguito all'approvazione del Piano di Lottizzazione n°30 in forza del Permesso a Costruire P.G. 75614 del 02/08/2007 PE 2575/2007.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.45 P.G. 32816 del 08/03/2012 PE 537/2012.
- Abitabilità del 21/05/2012 P.G. 2012/0064600.

Da sopralluogo effettuato in data 16 maggio 2025, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, l'abitazione è risultata sostanzialmente conforme ad eccezione di alcune "pergotende" nel resede e una tettoia per la copertura delle auto.

L'esito di un eventuale sanatoria su tale difformità è alquanto incerto, per tanto si ritiene congruo stimare il costo del ripristino in complessivi euro 8.000,00 comprensivo dello smaltimento e trasporto alla pubblica discarica, che verranno scorporati dal valore finale del bene.

\*

## ISPEZIONI IPOTECARIE

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

### **ISCRIZIONE:**

- **IPOTECA VOLOTARIA** iscritta ai nn **1427/9006** del 26/10/2012 per la somma complessiva di euro 600.000,00= a garanzia di euro 300.000,00= di capitale;

A favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. COOP. PER AZIONI**  
sede Vicenza (VI) CF 00204010243;

contro: \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/100 di Proprietà in qualità di terzo datore  
di ipoteca.

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/100 di Proprietà in qualità di terzo datore  
di ipoteca.

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
per la quota di 98/100 di Proprietà in qualità di debitore ipotecario.

Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO):

- ✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 4**
- ✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 26.**

• **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **169/934** del 04/02/2013 per la  
somma complessiva di euro 50.000,00= a garanzia di euro 28.160,10= di capitale;

A favore: \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 98/100 di proprietà;

contro \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 98/100 di Proprietà.

Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO):

- ✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 4**
- ✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 26.**

• **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **2634/14114** del 20/12/2016 per la  
somma complessiva di euro 500.000,00= a garanzia di euro 500.000,00= di  
capitale;

A favore: \_\_\_\_\_ nato a ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 98/100 di Proprietà.

contro: \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ CF.

\_\_\_\_\_ per la quota di 98/100 di Proprietà.

Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO):

✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 4**

✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 26.**

Annotazione n°552 del 21/05/2018 (surroga per la società Jasmine s.r.o.)

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **1803/10575** del 30/08/2017 per la somma complessiva di euro 310.393,66= a garanzia di euro 155.196,83= di capitale;

A favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede Roma CF 13756881002 per la quota di 1/100 di Proprietà;

contro \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ CF.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/100 di Proprietà.

Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO):

✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 4**

✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 26.**

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **2286/12171** del 22/10/2018 per la somma complessiva di euro 661.832,34= a garanzia di euro 330.916,17= di capitale;

A favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede Roma CF 13756881002 per la quota di 1/100 di Proprietà;

contro \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ F.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/100 di Proprietà.

Per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO):

✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 4**

✓ **Foglio 63 p.lla 1994 sub. 26.**

\*

### PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 27/09/2012, ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Antonio LA GAMBA, notaio in Prato (PO), Rep. n. 114.812 racc. 18.672, trascritto a Prato il 26/10/2012 al n°6154 di R.P., la società \_\_\_\_\_ con sede in Prato c.f. \_\_\_\_\_ vende alla società \_\_\_\_\_ con sede in Prato c.f. \_\_\_\_\_, che acquista per conto della Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Prato il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di 98/100 di proprietà e per i sig.ri \_\_\_\_\_ nata a Prato (PO) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/100 ciascuno di proprietà, il bene oggetto di stima.

Successivamente con atto del 18/04/2018, ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Antonio LA GAMBA, notaio in Prato (PO), Rep. n. 124.924 racc. 25.436, trascritto a Prato il 09/05/2018 al n°3598 di R.P, in primo luogo viene costituito il diritto di abitazione per la durata di 25 anni sulla quota pari a 98/100 della Sig.ra \_\_\_\_\_ a favore del Sig. \_\_\_\_\_; in secondo luogo il Sig. \_\_\_\_\_ cede alla società \_\_\_\_\_ la quota di 1/100 di proprietà del bene oggetto di stima.

Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_

\*

### ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale non è stato possibile reperire nessuna documentazione, in quanto è stato sostituito di recente l'amministratore.

## **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 P.T.	109,00 mq	100%	109,00 mq
Abitazione P.S1.	55,00 mq	50%	27,50 mq
Resede	109,00 mq	10%	10,90 mq
Resede	651,00 mq	2%	13,02 mq
<b>Totale superficie</b>			<b>160,00 mq Arrotondato</b>

#### SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Autorimessa	28,00 mq	100%	28,00 mq
<b>Totale superficie</b>			<b>28,00 mq</b>

\*

#### 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 3.000 €/mq e per le autorimesse sui 1.000,00 €/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 1.600,00

€/mq ad un massimo di 1.950,00 €/mq e per le autorimesse il valore varia tra un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

\*

### **STIMA IMMOBILI ABITAZIONE + AUTORIMESSA**

<b>UNITÀ</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (circa)</b>	<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>	<b>VALORE VENALE (arrotondato)</b>
<b>Abitazione</b>	160,00 mq	3.000,00 euro	480.000,00 €
<b>Autorimessa</b>	28,00 mq	1.000,00 euro	28.000,00 €
<b>Totale Valore Venale Immobile</b>			<b>508.000,00 €</b>
<b>Costi stimati per regolarizzazione urbanistico/catastale</b>			<b>8.000,00 €</b>
<b>Totale Valore scomputato dei costi di regolarizzazione</b>			<b>500.000,00 €</b>

\*

### **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 € 500.000,00 (cinquecentomila/00) così suddiviso:

proprietaria per la quota di 98/100 = 490.000,00 euro.

proprietaria per la quota di 1/100 = 5.000,00 euro.

proprietaria per la quota di 1/100 = 5.000,00 euro.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano li, 23.09.2025

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Visure Catastali;

Planimetrie catastali;

Estratto di mappa;

Elaborato planimetrico;

Atti abilitativi;

Visure ipotecarie;

Atto di provenienza.