



TRIBUNALE DI PRATO

Sezione Civili – Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale

N. R.G. 32/2025

Giudice Delegato Dott. Enrico Capanna

Curatore Dott.ssa Silvia Vinattieri

Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti



**PERIZIA TECNICA DI STIMA
IMMOBILI BARBERINO DI
MUGELLO (FI)**



INDICE

PREMESSE.....2

OGGETTO:.....3

DATI CATASTALI.....9

CONFORMITA' CATASTALE.....9

STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA9

ISPEZIONI IPOTECARIE10

PROVENIENZA.....11

STATO OCCUPAZIONALE11

CRITERIO DI STIMA.....12

SUPERFICIE COMMERCIALE12

VALORE VENALE.....13

STIMA IMMOBILE.....13

CONCLUSIONI.....14

ALLEGATI:.....14

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, nata a Prato il 27/11/1988 codice fiscale BRNMTN88S67G999N, libera professionista, con studio in Prato via F. Corridoni 16, iscritta al Collegio dei Geometri di Prato al n.994, in data 26/05/2025, è stata incaricata Perito Stimatore nella liquidazione giudiziale n. r.g. 32/2025, dalla curatrice Dott.ssa Silvia Vinattieri.

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, indagini ipotecarie presso l’Agenzia dell’Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio

Provinciale di Firenze (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze),
indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barberino di Mugello
(FI), indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come
di seguito riferirà.

OGGETTO:

Trattasi di edificio produttivo posto nel Comune di Barberino di Mugello
(FI) in Via della Lora n. 38, edificato in forza della concessione edilizia n. 97 del
05.02.1992 (P.E. n. 531/1990 presentata il 13.01.1990).

Composto al piano terra da ampio locale ad uso produttivo, laboratorio, due
cabine verniciatura, due ripostigli, magazzino, spogliatoi, servizi igienici,
refettorio, ufficio e locale tecnico, oltre resede che circonda il fabbricato, sul quale
insistono (nella parte tergale) due prefabbricati in lamiera non dichiarati
urbanisticamente ma facilmente rimovibili. Inoltre al piano primo sono presenti
vari uffici, servizi igienici e la sala riunioni.

Il compendio oggetto di stima, è inserito in un contesto produttivo, facilmente
raggiungibile dalle principali vie di comunicazioni.

IMPIANTI: Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano completi
(elettrico, condizionamento, riscaldamento e igienico sanitario) e funzionanti, ad
eccezione di una caldaia al piano terra.

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



ASTE GIUDIZIARIE® FOTO 1

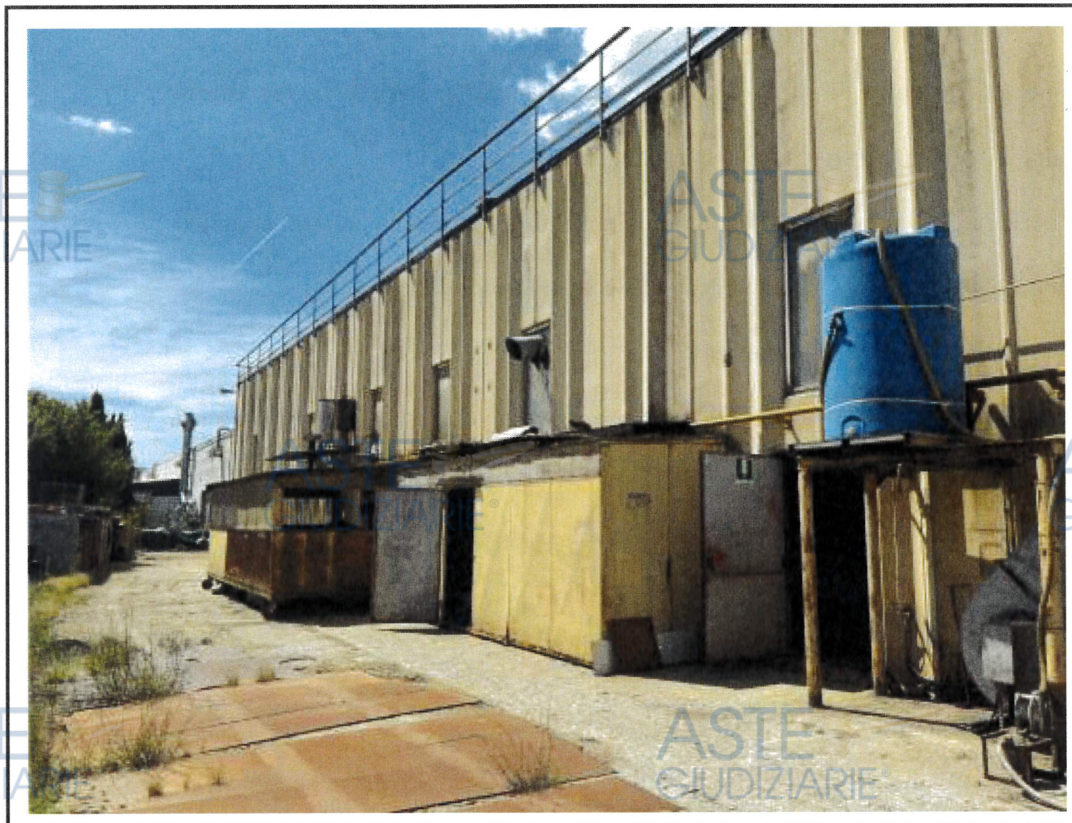


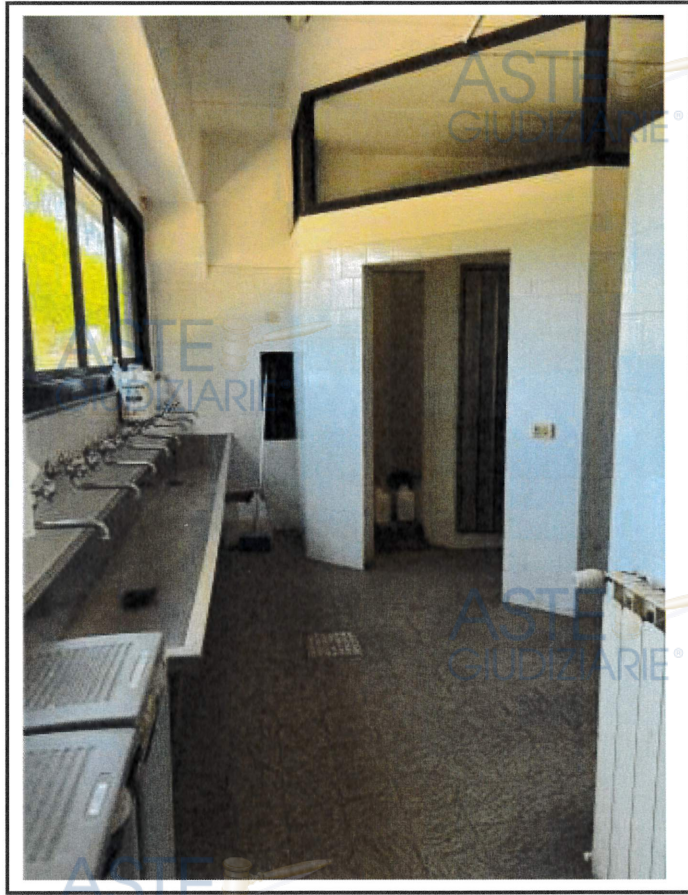
FOTO 2



ASTE GIUDIZIARIE® FOTO 3



FOTO 4



ASTE
GIUDIZIARIE®
FOTO 5



FOTO 6



ASTE GIUDIZIARIE® FOTO 7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



FOTO 8

ASTE GIUDIZIARIE®



FOTO 9



FOTO 10

DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, nel foglio di mappa 95:

- **particella 922**, categoria D/7, rendita di €.9.257,00=, piano T-1;

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

BOMBI MARIO - OFFICINA TERMOMECCANICA DI PIERA BRACCIOTTI E C. S.N.C. con sede in Cantagallo (PO) CF. 01628500975.

*

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 alcune finestre nel prospetto laterale e alcune divisioni interne nel capannone industriale al piano terra. Essendo tali difformità già sanate urbanisticamente, al fine di rendere il compendio pienamente conforme catastalmente si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale della planimetria, mediante procedura Docfa. Per tale attività si stima un costo di circa 1.000,00 € che sarà decurtato dalla stima del valore venale complessivo.

*

STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare sopra descritto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.2097 del 05.02.1992 (P.E.n.531/90);
- Concessione edilizia n.2354 del 09.12.1994 (P.E.n.13696/92), quale

variante in corso d'opera dell'istanza precedente;

- Agibilità protocollo n°509099 del 08/07/1997;

- Permesso di costruire in sanatoria n.14143 del 18.08.2017, rilascio n°3573 del 15.01.2018.

- CILA 962 bis – protocollo n°2888 del 06/02/2018 (istanza suap 340/18);

- Certificazione impianti n°447 protocollo n°17408 del 09/10/2018;

- CILA 1093 – protocollo n°959 del 15/01/2019 (istanza suap 56/19);

- CILA 1180 – protocollo n°18950 del 07/10/2019 (istanza suap 1635/19);

- Agibilità n°708 protocollo n°19386 del 11/10/2019 (istanza suap 1676/19).

L'unità risulta provvista di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA depositato alla Regione Toscana in data 19/10/2018 con protocollo n°0472620 con un indice di prestazione energetica pari a 12,5110 kWh/m2anno, corrispondente alla classe "F".

Da sopralluogo effettuato in data 29 Maggio 2025, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, l'unità è risultata pressoché conforme, ad eccezione di due prefabbricati in lamiera facilmente rimovibili, per la quale si stima un costo di circa €. 5.000,00= 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 VOLONTARIA** iscritta ai nn **8130/47484** del 29/11/2019 per la somma complessiva di euro 1.400.000,00= a garanzia di euro 700.000,00= di capitale;

A favore: **INTESA SAN PAOLO SPA** sede Torino (TO) CF 00799960158;

contro **BOMBI MARIO - OFFICINA TERMOMECCANICA S.N.C.** sede a Prato (PO) CF 01628500975;

Grava: l'intera quota di piena proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello (FI) a:

✓ **Foglio 95 p.lla 922**

PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 07/10/1992, ai rogiti del Notaio Dott. Andrea LOPS, notaio in Prato, Rep. n. 131761 raccolta 4775, trascritto a Firenze il 01/10/1992 al n°26398/16417, i sig.ri

, costituiscono una società in nome collettivo "BOMBI MARIO – OFFICINA TERMOMECCANICA SNC", la quale ha come patrimonio immobiliare, appezzamento di terreno edificabile identificato al Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello nel foglio 95 particella 370 (particella originaria la quale ha generato la particella attuale 922).

Il sig. è divenuto proprietario del predetto terreno (foglio 95 particella 370) con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Stefano Balestri in data 10/09/1980 rep. 22889 registrato a Prato in data 16/09/1980 al n°5299.

*

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla società "Bombi Mario – Officina Termomeccanica snc" C.F. 01628500975, in forza di contratto di locazione stipulato in data 02/05/1996, registrato in data 20/05/1996 al n°3406. Il canone è stato stabilito in 60.000,00 euro annuali da corrispondere in 12 rate mensili da 5.000,00 euro ciascuna. Tale canone, da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione, si può ritenere congruo.

*

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*

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali principali P.T.	2.476,00 mq	100%	2.476,00 mq
Locali uffici P.1.	200,00 mq	100%	200,00 mq
Piazzale	2.476,00 mq	10 %	247,60 mq
Piazzale	528,00 mq	2%	10,56 mq
Totale superficie commerciale arrotondata =			2.934,00 mq

*

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di immobili similari e limitrofi per quanto riguarda i fabbricati produttivi si attesta sui 650,00 €/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, tali tabelle riportano un valore, per uno stato conservativo “normale”, che varia tra un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq.

*

STIMA IMMOBILE

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)

IMMOBILE PRODUTTIVO	2.934,00 mq	650,00 euro	1.907.100,00 €
Totale Valore Venale Immobile			1.907.100,00 €
Costi stimati per regolarizzazione urbanistico/catastale			6.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi di regolarizzazione			1.901.100,00 €

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 del compendio, ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a € 1.901.100,00 (unmilionenovecentounomilacento/00) arrotondato a **€ 1.900.000,00 (unmilionenovecento/00)**.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 20.06.2025

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Planimetria catastale;

Estratto di mappa catastale;

Visura catastale;

Visure ipotecarie.