



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bruni Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2019, 198/2022 del R.G.E.

promossa da



OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20
Procedimento EI n.225/2019 (edificio residenziale con resede e servizio igienico esterno). Trattasi di edificio residenziale terratetto di tipo economico elevato di due piani oltre sottotetto, posto in comune di Quarrata (PT), via Della Libertà 20, libero sui quattro lati con resede esclusivo e corredato da centrale termica accorpata all'abitazione e servizio igienico esterno. L'abitazione è composta al piano terra (zona giorno) da quattro vani utili oltre ingresso dove è posizionata una scala che collega al piano primo ed al piano sottotetto. Il piano primo è costituito da tre camere, un bagno, un disimpegno ed un vano di sgombero dal quale si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via Della Libertà; il piano sottotetto è praticabile ed è suddiviso in tre ambienti. Nella parte tergale del resede, carrabile ed in parte è utilizzata a parcheggio esclusivo, è ubicato un vano ad uso wc con antistante tettoia in ondulina ed un pergolato con struttura in ferro. un camminamento esclusivo unisce il resede sul fronte strada con il lato tergale; detta resede (corte comune) è in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. Il bene è

posizionato in zona urbanistica a prevalente funzione residenziale dotata di tutti i servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi, con i servizi pubblici e con auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 167, Sub. 3, Categoria A3, Graffato part. 306 sub 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 304.885,70

Il bene è riferito al procedimento esecutivo EI n.225/2019.

La stima è stata effettuata mediante confronto diretto tra le quotazioni O.M.I. (primo semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate e la ricerca di mercato sui prezzi relativi ad immobili posti in vendita nelle strette vicinanze del cespite e la comparazione del valore attraverso la ricerca di compravendite effettivamente avvenute nel biennio precedente (27/01/2018 -27/01/2020). Le comparazioni sono state svolte tenendo conto delle analogie tipologiche, dell'uso, dello stato e ubicazione, delle caratteristiche architettonico-costruttive, della presenza di servizi e parcheggi nell'area operando una media ponderata tra i valori reperiti.

Dalle quotazioni O.M.I. è risultato che nella zona del cespite (microzona D1/Periferica/SANTALLEMURA, COLLECCHIO, MAGIA- tipologia prevalente per abitazioni civili a destinazione residenziale) i valori di mercato per abitazioni di tipo economico oscillano tra un minimo di €/mq 1.450 ed un massimo di €/mq 1.600.

Diversamente, sul sito www.requot.com le valutazioni di immobili aventi caratteristiche analoghe allo stesso oscillano tra un minimo di €/mq 1.500, un medio di €/mq 1.613 ed un massimo di €/mq 1.726.

Dalle quotazioni reperite sul sito del Borsino immobiliare è emerso che immobili aventi caratteristiche analoghe al cespite per dimensioni, caratteristiche architettoniche e posizione hanno dato valori che oscillano da un minimo di €/mq 1.107 ed un massimo di €/mq 1.217.

Infine, la ricerca ipocatastale effettuata sul periodo anni 2018-2020 ha portato ad ispezionare il foglio di mappa n. 22 del comune di Quarrata sul quale ricade il cespite.

Dalla ricerca sono stati selezionati 6 atti dei quali 2 sono risultati trattare immobili con caratteristiche più analoghe al bene in argomento:

1- Atto di compravendita, rogito Notaio Antonio Musti del 30/05/2018 Repertorio 4249 Raccolta 3285, trascritto a Pistoia il 01/06/2018 R.P. 3206 R.G. 4669;

2- Atto di compravendita, rogito Notaio Vincenzo Bafunno del 03/08/2018 Repertorio 66867 Raccolta 26589,

trascritto a Pistoia il 10/08/2018 R.P. 4979 R.G. 7205;

3- Atto di compravendita, rogito Notaio Pia Moccia del 23/10/2018 trascritto a Pistoia il 29/10/2018 R.P. 6061 R.G.8993;

Dagli atti elencati il primo tratta un immobile terratetto (PT-P1 e sottotetto) libero su tre lati con resede esclusivo e realizzato nello stesso periodo storico del cespite. Il valore di vendita riscontrato è di €/mq 1.119,31; il secondo di un fabbricato, realizzato sempre nello stesso periodo storico e costituito da P1 e P2 sottotetto con resede esclusivo, il cui valore è stato stimato in circa €/mq 1.033; il terzo di un appartamento a piano terra corredato di grage esterno in corte esclusiva con valore di stima in circa €/mq 950,00.

Sulla base dei dati acquisiti dall'andamento attuale del mercato immobiliare, valutate le caratteristiche architettoniche, la posizione urbanistica, lo stato di conservazione, la presenza nelle sue strette vicinanze di parcheggi, negozi e servizi in generale è da ritenere congruo stimare il valore in €/mq 1.015.

Infine, poichè per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile è stimata una spesa di circa € 20.235,00 salvo diverse determinazioni, il valore complessivo del cespite è quantificabile in € 284.300,70 (€ 304.885,70 - 20.585,00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Quarrata (PT) - via Della Libertà, 20	300,38 mq	1.015,00 €/mq	€ 304.885,70	100,00%	€ 304.885,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
El n. 225/2019 - Bene n.1: costi utili alla rimozione delle opere abusive e rimessa in pristino dei luoghi	20585,00	€
		€

24 di 32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La stima è stata effettuata mediante ricerca di valori di mercato più congrui allo stato di conservazione dei beni. Ai valori unitari acquisiti è stata aggiunta una ulteriore valutazione derivante dalle peculiarità distintive dei beni.

Per quantificare i costi di demolizione delle opere abusive e rimessa in pristino dello stato dei luoghi sono stati presi a riferimento il prezziario della regione Toscana - provincia di Pistoia.

Per il calcolo delle spese tecniche è stato tenuto conto anche dei costi per l'esecuzione dei lavori in sicurezza.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 24/07/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bruni Monica

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Prarica n. 11 del 09/09/1985
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n.102/1987
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n.641/2004
- ✓ Concessione edilizia - DIAE - PE n. 102/2008
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Abitazione, annessi e resede
- ✓ Planimetrie catastali - Abitazione con servizio igienico esterno e resede
- ✓ Planimetrie catastali - Rimessa in lamiera e garage con ripostiglio al piano primo
- ✓ Tavola del progetto - Tavola 1 - Stato legittimato aggiornato
- ✓ Tavola del progetto - Tavola 2 - Rilievo aggiornato
- ✓ Tavola del progetto - Tavola 3 - Stato Sovrapposto aggiornato





- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria

