

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cappelli Mirta, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	11

Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.....	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.138,46	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina	39

INCARICO

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Cappelli Mirta, con studio in Via Domenico Guerrazzi 10 A - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email cappellimirta@gmail.com, PEC mirta.cappelli@archiworld.it, Tel. 3498542084, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Diritti di piena proprietà di terratetto facente parte di porzione più ampia di fabbricato di civile abitazione posto nel Comune di Quarrata località Montorio, via delle Molina n 35, elevato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato con sottostante cantina totalmente interrata; si accede all'interno del fabbricato dalla corte urbana, spazio a comune con altre unità facenti parte del piccolo agglomerato di case, il piano terra è destinato a soggiorno- cucina; una scala in legno conduce al piano primo che ospita una camera con bagno ed al piano seminterrato destinato a cantina con ripostiglio e bagno; al piano seminterrato si apre una botola che conduce ad una cantina totalmente interrata con soffitto a volta in pietrame parzialmente intonacata, ospita una pompa in caso di allagamento ed è dotata di impianto elettrico con proprio quadro elettrico. L'immobile è situato in zona collinare con valenza paesaggistica, risulta scarsamente servito dai servizi principali lontano dal centro di Quarrata. Non è dotato di parcheggio privato sebbene la particella 350 del foglio 44 censita come corte urbana accessori comuni ad enti rurali ed urbani, possa ospitare alcuni posti auto non assegnati ed il parcheggio pubblico più vicino risulta in via Carraia a circa 100 mt. di distanza per lo più costituito da piccoli slarghi con possibilità di pochi posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Come da verbale dell'ISVEG depositato presso il sito Procedure, è stato eseguito un sopralluogo in data 12/04/2024 in presenza **** Omissis **** quale custode giudiziario, **** Omissis **** quale debitore, sig. **** Omissis **** intestatario del contratto di affitto del 10/02/2022 e la figlia **** Omissis **** garante del padre in tale contratto di affitto; l'immobile si presentava completamente arredato e pieno di oggetti di varia natura che intralciavano le operazioni peritali, è stato effettuato un rilievo fotografico e metrico ove possibile, ed è stato intimato al sig. **** Omissis **** di sgomberare l'immobile quanto più possibile per potervi accedere in ogni parte compresa la cantina interrata entro la data del 24/05/2024 ore 11,00 data in cui è stato completato il rilievo metrico e fotografico con sopralluogo congiunto dell'ISVEG sempre nella persona **** Omissis **** in veste di custode giudiziario e la sottoscritta in qualità di CTU.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Diritti di piena proprietà di piccolo appezzamento di terreno agricolo, situato nel piccolo borgo denominato Montorio del Comune di Quarrata, situato a nord rispetto al terratetto facente parte del lotto unico oggetto della presente perizia; Tale terreno ricade in parte all'interno e in parte all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della collina all'interno dell'UTOE 2 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.). Tale terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Quarrata Foglio 44 mappale 345 con destinazione seminativo, si presenta parzialmente recintato con palizzata in legno in corrispondenza della corte urbana mappale 350, quale spazio a comune con gli immobili e terreni che vi si affacciano di diversa proprietà; e tratti di recinzione in pietrame che seguono il terrazzamento collinare. Tale terreno di piccola superficie risulta utilizzato come deposito di materiale di varia natura e pertanto incolto; non risulta oggetto del contratto di affitto che riguarda solo il terratetto facente parte del lotto oggetto della presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Come da verbale dell'ISVEG depositato presso il sito Procedure, è stato eseguito un sopralluogo in data 12/04/2024 in presenza **** Omissis **** quale custode giudiziario, **** Omissis **** quale debitore, sig. **** Omissis **** intestatario del contratto di affitto del 10/02/2022 del terratetto censito al NCEU del Comune di Quarrata foglio 44 particella 348 sub 1 e la figlia **** Omissis **** garante del padre in tale contratto di affitto; l'immobile si presentava completamente arredato e pieno di oggetti di varia natura che intralciavano le operazioni peritali, è stato effettuato un rilievo fotografico e metrico ove possibile, ed è stato intimato al sig. **** Omissis **** di sgomberare l'immobile quanto più possibile per potervi accedere in ogni parte compresa la cantina interrata entro la data del 24/05/2024 ore 11,00 data in cui è stato completato il rilievo metrico e fotografico con sopralluogo congiunto dell'ISVEG sempre nella persona **** Omissis **** in veste di custode giudiziario e la sottoscritta in qualità di CTU. Il terreno non risulta oggetto del contratto di affitto sopra citato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Il terratetto confina con le seguenti proprietà:
ad ovest con la particella 642 censita al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 44 bene comune non censibile;
a sud ovest confina con la particella 348 subalterno 2 del NCEU del foglio 44 del Comune di Quarrata Categoria A/4 di proprietà: **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (CS) il **** Omissis ****
Diritto di: Proprietà per 1000/1000
A nord-ovest con la particella 343 del Catasto terreni foglio 44 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 di proprietà: **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (CS) il **** Omissis ****
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Quarrata al foglio 44 mappale 345 confina con le seguenti particelle:

- ad est con il mappale 350 del foglio 44 Catasto terreni del Comune di Quarrata censito come Corte urbana, accessori comuni ad enti rurali ed urbani;
- a sud con la particella 346 del foglio 44 Catasto terreni del Comune di Quarrata censita come seminativo arborato di classe 3, di proprietà **** Omissis **** (**** Omissis ****) nata in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di Proprieta' per 1000/1000
- a nord con il mappale 814 del foglio 44 Catasto terreni del Comune di Quarrata censita come seminativo arborato di classe 3 di proprietà: **** Omissis **** (**** Omissis ****) nata in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di Proprieta' per 1000/1000

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,47 mq	22,76 mq	1	22,76 mq	2,65 m	PT
Abitazione	14,24 mq	23,28 mq	1	23,28 mq	3,04 m	P1
Cantina	27,09 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	2,63 m	S1
Cantina	4,44 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,70 m	I1
Terreno agricolo	46,00 mq	46,00 mq	0,18	8,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	46,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piccolo appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del foglio 44 particella 345 risulta agricolo e non pertinenziale rispetto al terratetto censito al NCEU del Comune di Quarrata foglio 44 particella 348 sub 1, tuttavia per l'assenza di aree pertinenziali esclusive del fabbricato residenziale, può risultare economicamente conveniente accorpalo al medesimo per incrementarne il valore economico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 348, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 VANI Rendita € 0,14 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 348, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano S1-T-1
Dal 22/07/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 348, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 mq Piano S1-T-S2 - 1
Dal 09/11/2015 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 348, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 mq Rendita € 209,17 Piano S1-T-S2 -1

l'Immobile oggetto di relazione risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di PISTOIA - nel modo che segue:
1) "Catasto Fabbricati del Comune di QUARRATA (PT), Via Delle Molina n.35, piano S1-T-S2-1, in ditta **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PI) il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, Proprietà 1/1; foglio 44 particella 348 sub 1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq 71 (Totale escluse aree scoperte mq 71) Rendita Euro 209,17".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 345 Qualità Seminativo

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 46 mq Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario C 0,24
--	--	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	348	1		A3	2	4,5 vani	Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 mq	209,17 C	S1-T-S2-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato si riscontrano lievi difformità tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali e nella definizione della superficie catastale che dai rilievi effettuati risulta leggermente inferiore. Al piano terra si rileva la presenza di un caminetto non rappresentato nella planimetria catastale ed un piccolo muretto che non determina differenze sostanziali di superfici. Al piano seminterrato non risulta rappresentato una porzione di muratura in prossimità della scala che comporta un'alterazione di superficie della pianta medesima. Al piano primo la nicchia del bagno risulta più piccola rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale sebbene non costituisca difformità; tali difformità risultano lievi tuttavia per le variazioni di superficie sarà necessario verificare ed aggiornare i dati catastali. Costi di aggiornamento catastale compreso spese tecniche comprensive di IVA e Cassa, oneri e tasse e spese di diritti catastali € 50 a norma di legge per verifica ed eventuale variazione superficie catastale, redazione nuova planimetria catastale € 1000

Costi di aggiornamento catastale compreso spese tecniche comprensive di IVA e Cassa, oneri e tasse e spese di diritti catastali € 50 a norma di legge per variazione superficie catastale, redazione nuova planimetria catastale € 1000

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	345				Seminativo	3	46 mq mq	0,15 C	0,24 C	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e l'estratto di mappa, in quanto di esso non esiste alcuna rappresentazione in planimetria catastale, sebbene occorre verificare i confini con altre proprietà in quanto la mancanza di recinzioni in alcune porzioni e l'alterazione della vegetazione non curata, le porzioni in muratura che seguono la pendenza possono aver provocato qualche modifica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

L'immobile presenta evidenti tracce di umidità e muffa dovute alla mancanza di areazione e soleggiamento; tali condizioni sono più evidenti al piano primo e al piano cantina.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

L'immobile versa in pessimo stato manutentivo per mancanza di areazione e soleggiamento, presenta tracce diffuse di umidità e muffa visibili in particolar modo al piano primo e al piano cantina; risulta stipato di sacchi e cose di vario genere che oltre a rendere poco fruibili i vani e le scale aggravano i fenomeni sopra citati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Il terreno presenta una recinzione in palizzata di legno sulla corte urbana a comune con altre proprietà e da cui si accede e muratura in pietrame in corrispondenza del terrazzamento collinare; risulta incolto ed utilizzato come deposito di oggetti di varia natura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

La particella 350 censita al NCEU del Comune di Quarrata foglio 44 situata in prossimità dell'ingresso principale dell'abitazione risulta censita come corte urbana accessori comuni ad enti rurali ed urbani, sul retro è presente la particella censita al mappale 642 del foglio 44 ove insiste la fossa biologica a comune con altre unità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Il terreno è servito dalla particella 350 del foglio 44 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata censito come corte urbana accessori comuni ad enti rurali ed urbani

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

E' presente una fognatura che passa nella particella censita al mappale 642 del foglio 44 ove insiste la fossa biologica a comune con altre unità, sul retro dell'immobile e le cui spese di gestione e di svuotamento vengono ripartite sulla base di accordi privati e senza la costituzione di un amministratore condominiale o di accordi trascritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Trattasi di immobile in muratura e copertura con manto di copertura alla toscana e solai in legno con travi, travetti e mezzane a vista per il piano terra e controsoffitto al piano primo. Si accede ai piani seminterrato e primo mediante scala in legno, gli infissi sono in legno di buona fattura, la pavimentazione interna è in cotto; è presente un soffitto voltato al piano seminterrato. Si accede ad una cantina totalmente interrata mediante botola disposta al piano seminterrato dotata di quadro elettrico ed impianto funzionante. L'immobile non è dotato delle dotazioni pubbliche quali metano e fognatura pubblica; viene utilizzata una bombola a gas per la cucina; è presente un impianto elettrico non a norma e comunque non funzionante; non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento che presenta una predisposizione per la canalizzazione del calore del camino, e non sono presenti corpi scaldanti. L'immobile scarica le acque reflue sul tergo dell'immobile nella particella 642 del foglio 44 censita come bene comune non censibile unità afferenti edificate su aree di corte, del Catasto Terreni in una fossa a comune con altre utenze e poi a dispersione irrigua; lo svuotamento di tale fossa risulta a carico di più privati che si ripartiscono le spese mediante accordi privati. Non sono presenti posti auto sebbene nella particella 350 del foglio 44 del NCEU antistante il fronte delle case a schiera di cui l'immobile oggetto della perizia è parte possa essere utilizzato a tale scopo; attualmente è occupato da biciclette accatastate di indubbia proprietà. Piccoli posti auto sono ricavati negli slarghi presenti in via Carraia a distanza di circa 100 mt dal fabbricato. L'immobile si presenta esternamente in buono stato manutentivo ed internamente in pessimo stato di conservazione per mancanza di adeguata areazione ed illuminazione con evidenti tracce di muffa e condensa per mancanza di areazione e soleggiamento e per la quantità di oggetti stipati ovunque che aggravano il medesimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2022
- Scadenza contratto: 09/02/2027
- Scadenza disdetta: 09/02/2027
- Rilascio: 09/02/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile completamente arredato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (EN) ij**** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Così come risulta da contratto di locazione registrato a Pistoia in data **** Omissis **** REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 953 SERIE 3T; CONTRATTO RLI TELEMATICO (D. TELEM: T2222T000953000VD) STIPULATO IL 10/02/2022 E REGISTRATO IL 02/03/2022; RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis **** RELATIVO A: L2-LOCAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE DATI DEL CONTRATTO: AGEVOLATO L.431/98,ESENTE REG-BO DURATA DAL 10/02/2022 AL 09/02/2025 CORRISPETTIVO ANNUO € 4800; SCADENZE 10/02/2023 4.800,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 03/03/2022 10/02/2024 4.800,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 03/03/2022 OGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: 001 **** Omissis **** A 002 **** Omissis **** B DATI CATASTALI: 001 COD.CAT: H109 SEZ.URB: FOGLIO: 44 PARTIC: 348 SUB: 1 T/U: U I/P: I DAL 10/02/2022; SOGG.001 100,00% CED.S

Il Sig. **** Omissis **** risulta inoltre ivi residente come da certificato di residenza. Nel contratto di locazione risulta garante per il pagamento del canone di locazione la sig.ra **** Omissis **** nata a Pistoia il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** E' stata data disdetta in sede di sopralluogo del primo accesso da parte dell'ISVEG e con A/R del 12/04/2024 con termine del contratto in data 09/02/2027.

Nel contratto è specificato il deposito cauzionale di € 1350 da restituirsi al termine del contratto medesimo da parte dell'esecutato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

In sede di sopralluogo effettuato in data 12/04/2024 in presenza della sottoscritta e dell'ISVEG e successivo sopralluogo (previa intimazione di sgombero della botola di accesso alla cantina del piano S2 in cui non era stato possibile accedere) effettuato in data 24/05/2024, è stato possibile visionare tale cantina posta a livello S2; la sottoscritta ha potuto appurare che l'immobile risulta abitato dal sig ***** Omissis ***** nato a ***** Omissis ***** (EN) il***** Omissis ***** c.f. ***** Omissis ***** ivi residente come da certificato allegato, in virtù del contratto di locazione stipulato con l'esecutato in data 10/02/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 02/03/2022 CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 953 SERIE 3T; CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZ222T000953000VD STIPULATO IL 10/02/2022 E REGISTRATO IL 02/03/2022; il canone annuo di locazione (così come riportato nel contratto), secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra Confiabitare Pistoia, Confedilizia, Uppi, Sicut, Sunia, Uniat, e depositato il 21/06/2018 presso il Comune di Quarrata, è convenuto in € 4800 che il conduttore si è obbligato a corrispondere a mezzo di bonifico bancario in 12 rate uguali anticipate di € 400 ciascuna alle seguenti date: entro il 10 di ogni mese. Come scritto nel contratto medesimo il canone viene aggiornato ogni anno nella misura massima del 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per cedolare secca per la durata dell'opzione.

Nel contratto di locazione risulta garante per il pagamento del canone di locazione la sig.ra***** Omissis ***** nata a Pistoia il ***** Omissis ***** c.f. ***** Omissis *****

VERIFICA CANONE LOCATIVO DI MERCATO DEL BENE

In adempimento alle disposizioni contenute nell'incarico, viene verificata di seguito l'adeguatezza del canone convenuto.

Sono state effettuate indagini per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima, tenendo conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, del fatto che l'immobile risulta interamente arredato, indagini dalle quali sono emersi valori unitari di locazione per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Quarrata, sebbene la zona ovvero la località di Montorio essendo collinare e lontana dai principali servizi risulta affittata prevalentemente nei mesi estivi e scarsamente affittata per lunghi periodi, pertanto è risultato difficile reperire documentazione inerente alla zona specifica; pertanto la sottoscritta ha esteso le proprie ricerche a località collinari similari su immobili che hanno caratteristiche equivalenti a quello oggetto della presente perizia. Si tiene conto di fattori che possono incidere sulla valutazione del canone ovvero: Caratteristiche intrinseche:

tipologia costruttiva muratura; stato conservazione: l'immobile presenta un buono stato manutentivo tranne vistosi fenomeni di umidità e muffa interni; Finiture edificio buone; impianti: assenza impianto riscaldamento

Caratteristiche estrinseche:

ubicazione: fuori dal centro urbano ma in pregevole contesto collinare destinazione prevalente della zona agricola

Contesto pregevole e tranquillo lontano dai principali servizi

Occorre considerare anche l'andamento del mercato degli affitti della zona che risulta scarso, proprio per la lontananza dai principali servizi; il piccolo borgo di Montorio risulta abitato da proprietari oppure da possessori di seconda casa, ma si tratta di un mercato di affitti piuttosto limitato;

Annunci immobiliari

La sottoscritta ha reperito alcuni annunci di locazione immobiliari ubicati nel Comune di Quarrata, in zona collinare e località con caratteristiche similari. Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti analoghi per caratteristiche alla tipologia del terratetto oggetto della presente procedura, in particolare alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione, allo stato manutentivo della stessa, le dotazioni impiantistiche presenti, alla dotazione di arredamento completo; la sottoscritta ha effettuato poi una media

dei valori reperiti, non considerando picchi di valore più alti o più bassi. Oltre agli annunci la sottoscritta ha reperito dati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare che effettuano una media comparativa dalla banca dati dei canoni di locazione con cui gli immobili sono stati affittati.

Annuncio Carmignano Seano mq. 65 €/mese 730 €/mq. 11,23

Zona Cireglio, mq. 70 €/mese 700 €/mq. 10,00

villetta bifamiliare zona Cireglio mq. 48 €/mese 750 €/mq. 15,65

Borsino Immobiliare quotazioni €/mq. 3,73

Valutazione OMI valore minimo locazione €/mq. 4,8 valore massimo €/mq. 6,8

Quotazioni immobiliari immobiliare.it Quarrata da 4,63 €/m² a 11,45 €/m²

Zona Pescia Collodi via di Sondolo n 8/A procedura esecutiva 143/2023 Tribunale Pistoia Bene n 2 contratto

locazione opponibile € 500 appartamento piani T/S1 consistenza mq. 74,15 €/mq. 6,74

bene n 3 contratto locazione opponibile appartamento mq. 86,75 € 560 €/mq. 6,45

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

In tutta Quarrata sono al momento presenti 33 offerte per appartamenti in affitto, ovvero meno del 10% degli appartamenti in affitto in provincia di Pistoia.

Il prezzo al m² degli appartamenti in affitto mediamente richiesto in città è oggi pari a 7,4 €/m² mese ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,1 €/m² mese e 9,3 €/m² mese. Il prezzo richiesto a Quarrata è quindi circa il 42% inferiore alla media di tutta la regione.

media comparativa € 4,8 + 3,73 + 5,10 + 6 + 6,74 + 6,45 = 32,82/6 = 5,47 X MQ. 59 = € 4,91 x 59mq. = 322,73

Stima in base alla quotazione annua degli affitti Provincia Pistoia

Quotazione annua media affitti provincia di Pistoia €/mq. 104 superficie convenzionale immobile mq. 59

104 x 59 = 6136/12 = € 511,33 €/MQ. 8,67

Si ritiene pertanto probabile il valore locativo di € 354 + 511,33 + 322,73 = 1188,06 /3 = € 396,02

l'immobile in questione risulta censito al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 44 particella 348 sub 1 rendita € 209,17 categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 m2

Metodo calcolo valore venale di locazione

Un metodo alternativo ai precedenti di valutazione del canone di locazione è il metodo della capitalizzazione del reddito;

Il valore dell'immobile viene

determinato in base al reddito annuo che esso produce, al netto delle spese, e rapportarlo al tasso di interesse.

La formula della capitalizzazione del reddito da utilizzare per la stima di un immobile è la seguente:

$R = V \times r$

dove:

R = valore locativo dell'immobile

V = valore venale o di mercato del bene

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato.

saggio di capitalizzazione 5%

valore di mercato immobile € 85000 x 0,05 = 4250/12 = € 354 €/mq. 6,00

Pertanto si ritiene il valore più probabile € 396,02 congruente con € 400 di locazione mensile richiesti da contratto

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

L'immobile risulta libero

Il terreno non risulta oggetto del contratto di locazione che riguarda l'immobile censito al NCEU del Comune di Quarrata Foglio 44 particella 348 subalterno 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1994 al 06/11/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/02/1994	55989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/02/1994	1275	895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/11/2008 al 14/03/2004	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	06/11/2008			53368	16489
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	21/11/2008			11061	6731
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.11061/6731 in data 21 novembre 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio **** Omissis **** di Quarrata (PT) del 6 novembre 2008, numero di repertorio 53368/16489, a favore **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con **** Omissis ****, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1275/895 in data 23 febbraio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio **** Omissis **** di Prato del **** Omissis ****, numero di repertorio 55989, a favore **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nata a Firenze il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili della presente perizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1994 al 06/11/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/02/1994	55989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/02/1994	1275	895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/11/2008 al 14/03/2004	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	06/11/2008			53368	16489
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	21/11/2008			11061	6731
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.11061/6731 in data 21 novembre 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio **** Omissis **** di Quarrata (PT) del 6 novembre 2008, numero di repertorio 53368/16489, a favore **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con **** Omissis ****, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1275/895 in data 23 febbraio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio **** Omissis **** di Prato del **** Omissis ****, numero di repertorio 55989, a favore **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nata a Firenze il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili della presente perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a PISTOIA il 21/11/2008
Reg. gen. 11062 - Reg. part. 2426
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante **** Omissis ****
Data: 06/11/2008
N° repertorio: 53369
N° raccolta: 16490

Note: con atto di fusione del 05/02/2019 ai rogiti del notaio **** Omissis **** rap 8075 racc 3941 la società Intesa San Paolo spa incorporava Con efficacia dal 25/02/2019 la banca Cassa di Risparmio di Firenze spa con atto di cessione dei crediti ai sensi degli effetti degli articoli 4 e 7.1 della legge 130/1999 e 58 Tube del 19/04/2022 la società urbana spv srl acquistato un blocco da Intesa Sanpaolo Spa crediti derivanti da contratti di finanziamento ipotecari o chirografari saldi debitori di conti correnti insoluti di Portafoglio e conto anticipi tra il primo Gennaio 1950 il primo gennaio 2022 così come pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte 2 numero 45 del 19/04/2022 v

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PISTOIA il 14/03/2024

Reg. gen. 2490 - Reg. part. 1661

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 44 Particella 348 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA DELLA MOLINA N. civico 35 Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto TERRENI Foglio 44 Particella 345 Subalterno Natura T - TERRENO Consistenza 46 centiare

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico dell'acquirente consiste nel depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere
€ 294 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi, € 35 per la cancellazione delle ipoteche volontarie
€ 94 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca pertanto:
n 1 pignoramenti n 1 decreti ingiuntivi € 294x 2 = € 588
ipoteche volontarie € 35 x1 = €35

Totale e 623

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia risultano le seguenti formalità:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2490/1661 in data 14 marzo 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Pistoia del 14 febbraio 2024, numero di repertorio 645, a favore **** Omissis ****

****, sede **** Omissis **** (TV), codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto i seguenti immobili:
1/1 piena proprietà, FABBRICATO, in QUARRATA (PT), Via Della Molina n.35. Distinto in catasto al foglio 44 particella 348 sub 1, Cat. A/3, vani 4,5.
2) 1/1 piena proprietà, TERRENO, in QUARRATA (PT). Distinto in catasto al foglio 44 particella 345.

IPOTECA VOLONTARIA (Concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai nn.11062/2426 in data 21 novembre 2008, a seguito di atto notarile pubblico per **** Omissis **** di Quarrata (PT) del 6 novembre 2008, numero di repertorio 53369/16490, Importo totale € 220.000,00, Importo capitale € 110.000,00, Durata anni 25, a favore **** Omissis **** sede Firenze, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nato a Firenze il 28 settembre 1973, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto i seguenti immobili:
1/1 piena proprietà, FABBRICATO, in QUARRATA (PT), Via Della Molina n.35. Distinto in catasto al foglio 44 particella 348 sub 1, Cat. A/3, vani 4,5.
2) 1/1 piena proprietà, TERRENO, in QUARRATA (PT). Distinto in catasto al foglio 44 particella 345.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a PISTOIA il 21/11/2008
Reg. gen. 11062 - Reg. part. 2426
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 06/11/2008
N° repertorio: 53369
N° raccolta: 16490
Note: Note: con atto di fusione del 05/02/2019 ai rogiti del notaio dottor **** Omissis **** rap 8075 racc 3941 la società **** Omissis **** incorporava Con efficacia dal 25/02/2019 la banca **** Omissis **** con atto di cessione dei crediti ai sensi degli effetti degli articoli 4 e 7.1 della legge 130/1999 e 58 Tubc del 19/04/2022 la **** Omissis **** acquistato un blocco da **** Omissis **** crediti derivanti da contratti di finanziamento ipotecari o chirografari saldi debitori di conti correnti insoluti di Portafoglio e conto anticipi tra il primo Gennaio 1950 il primo gennaio 2022 così come pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte 2 numero 45 del 19/04/2022 v

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a PISTOIA il 14/03/2024

Reg. gen. 2490 - Reg. part. 1661

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Unità negoziale n.1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 44 Particella 348 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA DELLA MOLINA N. civico 35 Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto TERRENI Foglio 44 Particella 345 Subalterno Natura T - TERRENO
Consistenza 46 centiare

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico dell'acquirente consiste nel depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere
€ 294 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi, € 35 per la cancellazione delle ipoteche volontarie
€ 94 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca pertanto:
n 1 pignoramenti n 1 decreti ingiuntivi € 294x 2 = € 588
ipoteche volontarie € 35 x1 = € 35

Totale e 623

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia risultano le seguenti formalità:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2490/1661 in data 14 marzo 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Pistoia del 14 febbraio 2024, numero di repertorio 645, a favore **** Omissis ****, sede **** Omissis **** (TV), codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto i seguenti immobili:
1/1 piena proprietà, FABBRICATO, in QUARRATA (PT), Via Della Molina n.35. Distinto in catasto al foglio 44 particella 348 sub 1, Cat. A/3, vani 4,5.
2) 1/1 piena proprietà, TERRENO, in QUARRATA (PT). Distinto in catasto al foglio 44 particella 345.

IPOTECA VOLONTARIA (Concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai nn.11062/2426 in data 21 novembre 2008, a seguito di atto notarile pubblico per **** Omissis **** di Quarrata (PT) del 6 novembre 2008, numero di repertorio 53369/16490, Importo totale € 220.000,00, Importo capitale € 110.000,00, Durata anni 25, a favore **** Omissis **** sede Firenze, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis **** nato a Firenze il 28 settembre 1973, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto i seguenti immobili:
1/1 piena proprietà, FABBRICATO, in QUARRATA (PT), Via Della Molina n.35. Distinto in catasto al foglio 44 particella 348 sub 1, Cat. A/3, vani 4,5.
2) 1/1 piena proprietà, TERRENO, in QUARRATA (PT). Distinto in catasto al foglio 44 particella 345.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22/01/2021, in parte in "Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche EA1" (art. 96 delle N.T.A. del P.O.) e in parte in "I tessuti storici TS1" (art. 50 delle N.T.A. del P.O.).

Gli interventi ammessi nelle zone urbanistiche sopra specificate sono soggetti alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O. indicate al Titolo IX art. 149 e seguenti e nell'appendice 4 delle N.T.A.

- nel Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017 ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11/08/2017, tale mappale ricade in parte all'interno e in parte all'esterno del territorio

L'immobile è classificato come edifici e complessi edilizi di classe 4 pertanto rispondenti all'art. 44 delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente.

Art. 44 – Edifici e complessi edilizi di classe 4

1. Sono gli edifici di modesto valore architettonico, tipologico e contestuale, spesso parzialmente alterati rispetto al carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

2. Sugli edifici di valore testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2. La demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) è ammessa solo previa redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.46 con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio, l'impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza idraulica.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

4. Sono ammessi interventi di ripristino (ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo R6) per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.30.

5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;

- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

6. Sugli edifici di classe 4, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole di pianura (EP1 ed EP2), si applicano le specifiche disposizioni previste per gli edifici di classe 3 all'art.43 comma 8.

7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 è prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 46 solo nei casi indicati nel presente articolo. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio: sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustificano la loro applicazione in considerazione del valore storico architettonico ed ambientale. Tale condizioni devono essere adeguatamente motivate mediante la redazione dell'analisi storico-critica di cui all'art. 46

L'immobile rientra in area a pericolosità idraulica basso e G2 pericolosità geologica media ai sensi del PS vigente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

Come da Certificato di Destinazione urbanistica il terreno ricade nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal

22/01/2021, in parte in "Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche EA1" (art. 96 delle N.T.A. del P.O.) e in parte in "I tessuti storici TS1" (art. 50 delle N.T.A. del P.O.).

Gli interventi ammessi nelle zone urbanistiche sopra specificate sono soggetti alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O. indicate al Titolo IX art. 149 e seguenti e nell'appendice 4 delle N.T.A.

- nel Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017 ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11/08/2017, tale mappale ricade in parte all'interno e in parte all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della collina all'interno dell'UTOE 2 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

L'immobile non risulta regolare per la Legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

la costruzione del bene in oggetto è iniziata prima del 1° settembre 1967; successivamente detto immobile è stato ristrutturato in ordine ad autorizzazione n. 24 rilasciata dal Comune di Quarrata

in data 15 febbraio 1990;

per l'esecuzione di alcune opere soggette a concessione in sanatoria è stata presentata - ai sensi del D.L. n. 269 del

2003, della L.R. n. 41 del 2004, nonché della L.R. n. 53 del 20 ottobre 2004 - la relativa domanda al Comune di Quarrata in

data 10 dicembre 2004, protocollo n. 61651, in risposta alla quale il Comune ha rilasciato permesso di costruire a sanatoria n. 115 in data 21 giugno 2006;

E' stato prodotto il certificato di idoneità statica richiesto per la sanatoria in quanto trattasi di un edificio ante 67 pertanto ritenuto sufficiente dalla normativa vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

per l'esecuzione di alcune opere soggette a concessione in sanatoria è stata presentata - ai sensi del D.L. n. 269 del

2003, della L.R. n. 41 del 2004, nonché della L.R. n. 53 del 20 ottobre 2004 - la relativa domanda al Comune di Quarrata in

data 10 dicembre 2004, protocollo n. 61651, in risposta alla quale il Comune ha rilasciato permesso di costruire a sanatoria n. 115 in data 21 giugno 2006;

Rispetto a quest'ultima si rilevano le seguenti difformità:

al piano terra non risulta rappresentato il caminetto ed un muretto, vi sono rappresentazioni approssimative delle aperture che non riportano la presenza di sguinci; altre differenze dimensionali rientrano comunque nella tolleranza del 2%

Al piano primo non sono riportati gli sguinci delle finestre e si riscontra una differenza dimensionale della nicchia presente nel bagno, non risulta rappresentata la nicchia presente nella camera;

al piano seminterrato non risulta rappresentato un contrafforte e si riscontra una differenza di posizione e dimensionale della nicchia presente nella muratura. Altre differenze dimensionali derivanti dal confronto tra stato rilevato e stato concessionato rientrano nelle tolleranze costruttive del 2%. Al piano primo non sono riportati gli sguinci delle finestre e si riscontra una differenza dimensionale della nicchia presente nel bagno, non risulta rappresentata la nicchia presente nella camera; al piano seminterrato non risulta rappresentato un contrafforte e si riscontra una differenza di posizione e dimensionale della nicchia presente nella muratura. Altre differenze dimensionali derivanti dal confronto tra stato rilevato e stato concessionato rientrano nelle tolleranze costruttive del 2%

Per regolarizzare tali opere occorre presentare una Cila in sanatoria i cui costi comprensivi delle spese tecniche della sanzione minima, diritti di segreteria € 1000 e di tutti gli adempimenti amministrativi e istruttori ammontano ad € 2500

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE MOLINA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono state reperite autorizzazioni riguardo al terreno che non risulta edificabile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 150,00

Le spese condominiali riguardano lo svuotamento della fossa biologica a comune e situata in un terreno privato, non vi sono accordi trascritti e non vi sono amministratori di condominio, si tratta di accordi privati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare è stato tenuto conto per la valutazione del piccolo appezzamento agricolo del fatto che il bene n° 1 residenziale non possiede pertinenze esclusive ed il terreno agricolo di fatto non possiede un valore economico apprezzabile, pertanto risulta più conveniente valutarlo insieme al terratetto per il valore aggiunto che comporta a quest'ultimo.

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

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35

Diritti di piena proprietà di terratetto facente parte di porzione più ampia di fabbricato di civile abitazione posto nel Comune di Quarrata località Montorio, via delle Molina n 35, elevato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato con sottostante cantina totalmente interrata; si accede all'interno del fabbricato dalla corte urbana, spazio a comune con altre unità facenti parte del piccolo agglomerato di case, il piano terra è destinato a soggiorno- cucina; una scala in legno conduce al piano primo che ospita una camera con bagno ed al piano seminterrato destinato a cantina con ripostiglio e bagno; al piano seminterrato si apre una botola che conduce ad una cantina totalmente interrata con soffitto a volta in pietrame parzialmente intonacata, ospita una pompa in caso di allagamento ed è dotata di impianto elettrico con proprio quadro elettrico. L'immobile è situato in zona collinare con valenza paesaggistica, risulta scarsamente servito dai servizi principali lontano dal centro di Quarrata. Non è dotato di parcheggio privato sebbene la particella 350 del foglio 44 censita come corte urbana accessori comuni ad enti rurali ed urbani, possa ospitare alcuni posti auto non assegnati ed il parcheggio pubblico più vicino risulta in via Carraia a circa 100 mt. di distanza per lo più costituito da piccoli slarghi con possibilità di pochi posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 348, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.336,36

Il metodo di valutazione utilizzato è comparativo tenendo conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni similari situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed altri valutatori oltre a contratti di compravendita. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile.

Si tiene in conto anche dei coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato- 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

Diritti di piena proprietà di porzione di terratetto facente parte di un immobile più ampio situato in zona collinare, località Montorio del Comune di Quarrata

VALUTATORI IMMOBILIARI

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE valore minimo € 1200 valore massimo € 1550

BORSINO IMMOBILIARE Euro 61.509,00 Valore minimo €/MQ, 1025/ Euro 71.268,00 Valore medio €/MQ, 1187,8 / Euro 81.027,00 Valore massimo €/MQ, 1350,45

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.160/Valore medio Euro 1.344/ Valore massimo Euro 1.528

VALUTATORE IMMOBILIARE ONLINE 98.000€ €/MQ, 1633 Prezzo stimato 67.000€ Prezzo minimo €/MQ, 1116,66 129.000€ Prezzo massimo €/MQ, 20150

VALUTATORE UNICREDIT ONLINE 96.000 €/MQ, 1600 € 92.000 € Valore minimo €/MQ, 1533,33 /101.000 € valore massimo €/MQ, 1683,33

IDEALISTA Valore stimato di vendita 109.620€ €/MQ, 1827,/ minimo 95.730€ €/MQ, 1595,50-massimo 119.501€ €/MQ, 1991,68

ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI

TECNOCASA Valenzatico - Via Vecchia Fiorentina I Tronco € 79000 MQ, 60 €/MQ, 1316

REXER RIF, 365819 - completamente da ristrutturare € 65000 mq, 100 €/MQ, 650

Agenzia Immobiliare David Fratoni € 120000 mq, 50 €/MQ, 2400

Archist Immobiliare e 139000 mq, 90 €/MQ, 1544,44

casa indipendente in via Brana Quarrata e 138000 mq, 85 €/MQ, 1623,53

CONTRATTO ACQUISTO QUARRATA € 35000 appartamento mq, 102 €/MQ, 313,14

Tenendo in considerazione i valori medi compatibili per affinità degli immobili presi come riferimento con l'immobile oggetto della presente perizia si ottiene:

€/MQ, 1187,8 + Euro/mq, 1.344 + €/MQ, 1116,66 +€/MQ, 1595,50 +€/MQ, 1316 +€/MQ, 1544,44 = w 8104,40/6 = e 1350,73

Tali valori riguardano un immobile dotato di tutti gli impianti; l'immobile non è servito da gas metano e per la cucina viene utilizzata bombola a gas, risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico risulta esistente ma l'utenza è stata staccata e pertanto occorre eseguire il riallaccio e verificarne la funzionalità; considerando lo stato di conservazione dell'immobile stesso che presenta tracce di umidità e muffa diffuse

si stimano costi per rifacimento impianto di riscaldamento (es. termoventilazione pellet o mediante camino esistente) circa € 8500 comprensivo di assistenza muraria
spese di risanamento interno dell'immobile comprendente spicconatura dell'intonaco, nuovo intonaco antimuffa e tinteggiatura e rimontaggio ringhiera € 6000

VERIFICA CANONE LOCATIVO DI MERCATO DEL BENE

In adempimento alle disposizioni contenute nell'incarico, viene verificata di seguito l'adeguatezza del canone convenuto.

Sono state effettuate indagini per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima, tenendo conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, del fatto che l'immobile risulta interamente arredato, indagini dalle quali sono emersi valori unitari di locazione per alcune tipologie

immobiliari ubicate nel Comune di Quarrata, sebbene la zona ovvero la località di Montorio essendo collinare e lontana dai principali servizi risulta affittata prevalentemente nei mesi estivi e scarsamente affittata per lunghi periodi, pertanto è risultato difficile reperire documentazione inerente alla zona specifica; pertanto la sottoscritta ha esteso le proprie ricerche a località collinari similari su immobili che hanno caratteristiche equivalenti a quello oggetto della presente perizia. Si tiene conto di fattori che possono incidere sulla valutazione del canone ovvero:

Caratteristiche intrinseche:

tipologia costruttiva muratura; stato conservazione: l'immobile presenta un buono stato manutentivo tranne vistosi fenomeni di umidità e muffa interni; Finiture edificio buone; impianti: assenza impianto riscaldamento

Caratteristiche estrinseche:

ubicazione: fuori dal centro urbano ma in pregevole contesto collinare
destinazione prevalente della zona agricola

Contesto pregevole e tranquillo lontano dai principali servizi

Occorre considerare anche l'andamento del mercato degli affitti della zona che risulta scarso, proprio per la lontananza dai principali servizi; il piccolo borgo di Montorio risulta abitato da proprietari oppure da possessori di seconda casa, ma si tratta di un mercato di affitti piuttosto limitato;

Annunci immobiliari

La sottoscritta ha reperito alcuni annunci di locazione immobiliari ubicati nel Comune di Quarrata, in zona collinare e località con caratteristiche similari. Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti analoghi per caratteristiche alla tipologia del terratetto oggetto della presente procedura, in particolare alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione, allo stato manutentivo della stessa, le dotazioni impiantistiche presenti, alla dotazione di arredamento completo; la sottoscritta ha effettuato poi una media dei valori reperiti, non considerando picchi di valore più alti o più bassi. Oltre agli annunci la sottoscritta ha reperito dati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare che effettuano una media comparativa dalla banca dati dei canoni di locazione con cui gli immobili sono stati affittati.

Annuncio Carmignano Seano mq, 65 €/mese 730 €/mq, 11,23

Zona Cireglio, mq, 70 €/mese 700 €/mq, 10,00

villetta bifamiliare zona Cireglio mq, 48 €/mese 750 €/mq, 15,65

Borsino Immobiliare quotazioni €/mq, 3,73

Valutazione OMI valore minimo locazione €/mq, 4,8 valore massimo €/mq, 6,8

Quotazioni immobiliari immobiliare.it Quarrata da 4,63 €/m² a 11,45 €/m²

Zona Pescia Collodi via di Sondolo n 8/A procedura esecutiva 143/2023 Tribunale Pistoia Bene n 2 contratto locazione opponibile € 500 appartamento piani T/S1 consistenza mq, 74,15 €/mq, 6,74

bene n 3 contratto locazione opponibile appartamento mq, 86,75 € 560 €/mq, 6,45

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

In tutta Quarrata sono al momento presenti 33 offerte per appartamenti in affitto, ovvero meno del 10% degli appartamenti in affitto in provincia di Pistoia.

Il prezzo al m² degli appartamenti in affitto mediamente richiesto in città è oggi pari a 7,4 €/m² mese ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,1 €/m² mese e 9,3 €/m² mese. Il prezzo richiesto a Quarrata è quindi circa il 42% inferiore alla media di tutta la regione.

media comparativa € 4,8 + 3,73 + 5,10 + 6 + 6,74 + 6,45 = 32,82/6 = = 5,47 X MQ, 59 = € 4,91 x 59mq, = 322,73

Stima in base alla quotazione annua degli affitti Provincia Pistoia
 Quotazione annua media affitti provincia di Pistoia €/mq. 104 superficie convenzionale immobile mq. 59
 $104 \times 59 = 6136/12 = € 511,33 \text{ €/MQ. } 8,67$
 Si ritiene pertanto probabile il valore locativo di € 354 + 511,33 + 322,73 = 1188,06 /3 = € 396,02

l'immobile in questione risulta censito al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 44 particella 348 sub 1 rendita € 209,17 categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 m2

Metodo calcolo valore venale di locazione

Un metodo alternativo ai precedenti di valutazione del canone di locazione è il metodo della capitalizzazione del reddito; il valore dell'immobile viene determinato in base al reddito annuo che esso produce, al netto delle spese, e rapportarlo al tasso di interesse.

La formula della capitalizzazione del reddito da utilizzare per la stima di un immobile è la seguente:

$$R = V \times r$$

dove:

R = valore locativo dell'immobile

V = valore venale o di mercato del bene

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato.

saggio di capitalizzazione 5%

valore di mercato immobile € 85000 x 0,05 = 4250/12 = € 354 €/mq. 6,00

Pertanto si ritiene il valore più probabile € 396,02 congruente con € 400 di locazione mensile richiesti da contratto

Occorre tuttavia tenere in considerazione il deprezzamento dovuto al risanamento dell'umidità e la mancanza di un impianto di riscaldamento sebbene vi sia la predisposizione per il riscaldamento mediante convenzione ad aria del camino si stima circa € 5000

di varia natura e pertanto incolto; non risulta oggetto del contratto di affitto che riguarda solo il terratetto facente parte del lotto oggetto della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 345, Qualità Seminativo

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

La sottoscritta ha provveduto alla valutazione del bene con metodo sintetico comparativo, con riferimento al parametro per il metro quadrato. È stata effettuata una valutazione con il supporto di indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici estimativi da prendere a riferimento. È stato tenuto in conto le quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore agenzie immobiliari e professionisti e dei valori pubblicati da comuni e province. Si precisa inoltre che il valore unitario della valutazione finale di stima, che ne conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dello stato di conservazione dell'orientamento. È stata rintracciata anche la compravendita di un terreno agricolo allegato alla presente perizia

Valutazione OMI prezzi medi terreni seminativo € /mq. 0,99

atto compravendita terreno atto notaio Giulio Cesare Cappellini rep 93194/h0975 terreno prezzo € 12100 €/mq. 28,81

atto compravendita terreno mq. 420 prezzo convenuto € 1000 atto compravendita notaio Alberto Carapelle 14/01/2005 n rep 20594/10389 €/mq. 2,38

annunci vendite

PM Pacini Marcello terreno agricolo in zona collinare di Quarrata € 35000 mq. 3700 €/mq. 9,46

Immobiliare Pacini Andrea terreno agricolo in zona Valenzatico € 35000 mq. 4000 €/mq. 8,75

PM Pacini Marcello terreno agricolo in zona Tizzana € 59000 mq. 5800 €/mq. 10,17

Considerando il fatto che il bene n 1 non ha aree pertinenziali esclusive, le caratteristiche del terreno, lo stato conservativo, la metratura e la posizione, l'accessibilità ed il fatto che il bene n 1 non presenta pertinenze esclusive e pertanto può essere utilizzato come pertinenza del medesimo, si considera il piccolo contributo aggiuntivo che può portare al valore di mercato del bene 1; si ritiene pertanto più conveniente valutarlo congiuntamente all'immobile residenziale.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via delle Molina**
 Diritti di piena proprietà di piccolo appezzamento di terreno agricolo, situato nel piccolo borgo denominato Montorio del Comune di Quarrata, situato a nord rispetto al terratetto facente parte del lotto unico oggetto della presente perizia; Tale terreno ricade in parte all'interno e in parte all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della collina all'interno dell'UTOE 2 [art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.]. Tale terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Quarrata Foglio 44 mappale 345 con destinazione seminativo, si presenta parzialmente recintato con palizzata in legno in corrispondenza della corte urbana mappale 350, quale spazio a comune con gli immobili e terreni che vi si affacciano di diversa proprietà; e tratti di recinzione in pietrame che seguono il terrazzamento collinare. Tale terreno di piccola superficie risulta utilizzato come deposito di materiale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Quarrata (PT) - VIA DELLA MOLINA N 35	67,62 mq	1.350,73 €/mq	€ 91.336,36	100,00%	€ 91.336,36
Bene N° 2 - Terreno Quarrata (PT) - Via delle Molina	46,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 91.336,36

Valore di stima: € 91.336,36

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione urbanistica mediante sanatoria comprensiva sanzione e spese tecniche	2500,00	€
aggiornamento planimetria catastale	1000,00	€
risanamento umidità e ristrutturazione impianto a conduzione per riscaldamento	5000,00	C
decurtazione per contratto locativo opponibile e deprezzamento per liberazione immobile	10697,90	€

Valore finale di stima: € 72.138,46

Il metodo di valutazione utilizzato è comparativo tenendo conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni similari situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed altri valutatori oltre a contratti di compravendita. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile.

Si tiene in conto anche dei coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato - 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

Diritti di piena proprietà di porzione di terratetto facente parte di un immobile più ampio situato in zona collinare, località Montorio del Comune di Quarrata

VALUTATORI IMMOBILIARI

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE valore minimo € 1200 valore massimo € 1550

BORSINO IMMOBILIARE Euro 61.509,00 Valore minimo € /MQ. 1025/ Euro 71.268,00 Valore medio € /MQ. 1187,8 / Euro 81.027,00 Valore massimo € /MQ. 1350,45

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.160/Valore medio Euro 1.344/ Valore massimo Euro 1.528

VALUTATORE IMMOBILIARE ONLINE 98.000€ € /MQ. 1633 Prezzo stimato 67.000€ Prezzo minimo € /MQ. 1116,66 129.000€ Prezzo massimo € /MQ. 20150

VALUTATORE UNICREDIT ONLINE 96.000 € /MQ. 1600 € 92.000 € Valore minimo € /MQ. 1533,33 /101.000 € valore massimo € /MQ. 1683,33

IDEALISTA Valore stimato di vendita 109.620€ € /MQ. 1827, / minimo 95.730€ € /MQ. 1595,50- massimo 119.501€ € /MQ. 1991,68

ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI

TECNOCASA Valenzatico - Via Vecchia Fiorentina I Tronco € 79000 MQ. 60 € /MQ. 1316

REXER RIF. 365819 - completamente da ristrutturare € 65000 mq. 100 € /MQ. 650

Agenzia Immobiliare David Fratoni € 120000 mq. 50 € /MQ. 2400

Archist Immobiliare e 139000 mq. 90 € /MQ. 1544,44

casa indipendente in via Brana Quarrata e 138000 mq. 85 € /MQ. 1623,53

CONTRATTO ACQUISTO QUARRATA € 35000 appartamento mq. 102 € /MQ. 313,14

Tenendo in considerazione i valori medi compatibili per affinità degli immobili presi come riferimento con

l'immobile oggetto della presente perizia si ottiene:

€ /MQ. 1187,8 + Euro/mq. 1.344 + € /MQ. 1116,66 +€ /MQ. 1595,50 +€ /MQ. 1316 +€ /MQ. 1544,44 = w 8104,40/6 = e 1350,73

Tali valori riguardano un immobile dotato di tutti gli impianti, l'immobile non è servito da gas metano e per la cucina viene utilizzata bombola a gas, risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico risulta esistente ma l'utenza è stata staccata e pertanto occorre eseguire il riallaccio e verificarne la funzionalità; considerando lo stato di conservazione dell'immobile stesso che presenta tracce di umidità e muffa diffuse

si stimano costi per rifacimento impianto di riscaldamento (es. termoventilazione pellet o mediante camino esistente) circa € 8500 comprensivo di assistenza muraria spese di risanamento interno dell'immobile comprendente spicconatura dell'intonaco, nuovo intonaco antimuffa e tinteggiatura e rimontaggio ringhiera € 6000

Bene n 2 diritti di piena proprietà di terreno con destinazione seminativo di mq 46 La sottoscritta ha provveduto alla valutazione del bene con metodo sintetico comparativo, con riferimento al parametro per il metro quadrato. È stata effettuata una valutazione con il supporto di indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici estimativi da prendere a riferimento. È stato tenuto in conto le quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore agenzie immobiliari e professionisti e dei valori pubblicati da comuni e province. Si precisa inoltre che il valore unitario della valutazione finale di stima, che ne conto delle caratteristiche intrinseche destrinseche dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dello stato di conservazione dell'orientamento. È stata rintracciata anche la compravendita di un terreno agricolo allegato alla presente perizia

Valutazione OMI prezzi medi terreni seminativo € /mq. 0,99

atto compravendita terreno atto notaio Giulio Cesare Cappellini rep 93194/h0975 terreno prezzo € 12100 €/mq. 28,81

atto compravendita terreno mq. 420 prezzo convenuto € 1000 atto compravendita notaio Alberto Carapelle 14/01/2005 n rep 20594/10389 €/mq. 2,38

annunci vendite

PM Pacini Marcello terreno agricolo in zona collinare di Quarrata € 35000 mq. 3700 €/mq. 9,46

Immobiliare Pacini Andrea terreno agricolo in zona Valenzatico € 35000 mq. 4000 €/mq. 8,75

PM Pacini Marcello terreno agricolo in zona Tizzana € 59000 mq. 5800 €/mq. 10,17

Considerando il fatto che il bene n 1 non ha aree pertinenti esclusive, le caratteristiche del terreno, lo stato conservativo, la metratura e la posizione, l'accessibilità ed il fatto che il bene n 1 non presenta pertinenze esclusive e pertanto può essere utilizzato come pertinenza del medesimo, si considera il piccolo contributo aggiuntivo che può portare al valore di mercato del bene 1 ; si ritiene pertanto più conveniente valutarlo congiuntamente all'immobile residenziale.

VERIFICA CANONE LOCATIVO DI MERCATO DEL BENE

In adempimento alle disposizioni contenute nell'incarico, viene verificata di seguito l'adeguatezza del canone convenuto.

Sono state effettuate indagini per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima, tenendo conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, del fatto che l'immobile risulta interamente arredato, indagini dalle quali sono emersi valori unitari di locazione per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Quarrata, sebbene la zona ovvero la località di Montorio essendo collinare e lontana dai principali servizi risulta affittata prevalentemente nei mesi estivi e scarsamente affittata per lunghi periodi,

per tanto è risultato difficile reperire documentazione inerente alla zona specifica; pertanto la sottoscritta ha esteso le proprie ricerche a località collinari similari su immobili che hanno caratteristiche equivalenti a quello oggetto della presente perizia. Si tiene conto di fattori che possono incidere sulla valutazione del canone ovvero: Caratteristiche intrinseche:

tipologia costruttiva muratura; stato conservazione: l'immobile presenta un buono stato manutentivo tranne vistosi fenomeni di umidità e muffa interni; Finiture edificio buone; impianti: assenza impianto riscaldamento

Caratteristiche estrinseche:

ubicazione: fuori dal centro urbano ma in pregevole contesto collinare

destinazione prevalente della zona agricola

Contesto pregevole e tranquillo lontano dai principali servizi

Occorre considerare anche l'andamento del mercato degli affitti della zona che risulta scarso, proprio per la lontananza dai principali servizi; il piccolo borgo di Montorio risulta abitato da proprietari oppure da possessori di seconda casa, ma si tratta di un mercato di affitti piuttosto limitato;



Annunci immobiliari

La sottoscritta ha reperito alcuni annunci di locazione immobiliari ubicati nel Comune di Quarrata, in zona collinare e località con caratteristiche similari. Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti analoghi per caratteristiche alla tipologia del terratetto oggetto della presente procedura, in particolare alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione, allo stato manutentivo della stessa, alle dotazioni impiantistiche presenti, alla dotazione di arredamento completo; la sottoscritta ha effettuato poi una media dei valori reperiti, non considerando picchi di valore più alti o più bassi. Oltre agli annunci la sottoscritta ha reperito dati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare che effettuano una media comparativa dalla banca dati dei canoni di locazione con cui gli immobili sono stati affittati.

Annuncio Carmignano Seano mq. 65 €/mese 730 €/mq. 11,23

Zona Cireglio, mq. 70 €/mese 700 €/mq. 10,00

villetta bifamiliare zona Cireglio mq. 48 €/mese 750 €/mq. 15,65

Borsino Immobiliare quotazioni €/mq. 3,73

Valutazione OMI valore minimo locazione €/mq. 4,8 valore massimo €/mq. 6,8

Quotazioni immobiliari immobiliare.it Quarrata da 4,63 €/m² a 11,45 €/m²

Zona Pescaia Collodi via di Sondolo n 8/A procedura esecutiva 143/2023 Tribunale Pistoia Bene n 2 contratto

locazione opponibile € 500 appartamento piani T/S1 consistenza mq. 74,15 €/mq. 6,74

bene n 3 contratto locazione opponibile appartamento mq. 86,75 € 560 €/mq. 6,45

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

In tutta Quarrata sono al momento presenti 33 offerte per appartamenti in affitto, ovvero meno del 10% degli appartamenti in affitto in provincia di Pistoia.

Il prezzo al m² degli appartamenti in affitto mediamente richiesto in città è oggi pari a 7,4 €/m² mese ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,1 €/m² mese e 9,3 €/m² mese. Il prezzo richiesto a Quarrata è quindi circa il 42% inferiore alla media di tutta la regione.

media comparativa € 4,8 + 3,73 + 5,10 + 6 + 6,74 + 6,45 = 32,82/6 = 5,47 X MQ. 59 = € 4,91 x 59mq. = 322,73

Stima in base alla quotazione annua degli affitti Provincia Pistoia

Quotazione annua media affitti provincia di Pistoia €/mq. 104 superficie convenzionale immobile mq. 59

104 x 59 = 6136/12 = € 511,33 €/MQ. 8,67

Si ritiene pertanto probabile il valore locativo di € 354 + 511,33 + 322,73 = 1188,06 /3 = € 396,02

L'immobile in questione risulta censito al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 44 particella 348 sub 1 rendita

€ 209,17 categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 m2

Metodo calcolo valore venale di locazione

Un metodo alternativo ai precedenti di valutazione del canone di locazione è il metodo della capitalizzazione del reddito;

Il valore dell'immobile viene determinato in base al reddito annuo che esso produce, al netto delle spese, e rapportarlo al tasso di interesse.

La formula della capitalizzazione del reddito da utilizzare per la stima di un immobile è la seguente:

$R = V \times r$

dove:

R = valore locativo dell'immobile

V = valore venale o di mercato del bene

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato.

saggio di capitalizzazione 5%

valore di mercato immobile € 85000 x 0,05 = 4250/12 = € 354 €/mq. 6,00

Pertanto si ritiene il valore più probabile € 396,02 congruente con € 400 di locazione mensile richiesti da contratto

Occorre tuttavia tenere in considerazione il deprezzamento dovuto al risanamento dell'umidità e la mancanza di un impianto di riscaldamento sebbene vi sia la predisposizione per il riscaldamento mediante convenzione ad aria del camino si stima circa € 5000

valore di un ipotetico diritto di usufrutto sull'intero immobile occupato, per la durata legale residua della locazione, e ridurlo del canone locativo convenuto e ritraibile dal bene per la medesima durata, attualizzandolo, onde imputare tale differenza a decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto ove fosse stato libero

Si considera che l'immobile di cui in oggetto allo stato attuale risulta occupato con contratto di affitto opponibile con scadenza in data 09/02/2027, pertanto occorre ricavare un valore di ipotetico diritto di usufrutto sull'intero immobile occupato, per la durata legale residua della locazione ovvero a partire dall'anno 2024 mese di giugno per una durata ancora di mesi 31; valore usufrutto dell'immobile considerando l'interesse legale vigente 2,50%

sul valore di € 91.336,36; il valore di usufrutto si calcola in base ad una formula $V_u = \frac{R_a}{q^n + 1/Rq^n}$

R_a = reddito annuo che l'usufruttuario può percepire dall'immobile (€ 400x 12 mesi = € 4800)

n numero anni durata usufrutto pari 5

$q = (1+r)$ saggio di attualizzazione pari a 2,50 %

Durata dell'usufrutto 5 anni

Tasso di interesse legale 2,50%

Valore dell'usufrutto € 10.603,26

Valore della nuda proprietà € 80.728,10

usufrutto per la durata residua del contratto locazione anni 2,9

valore usufrutto residuo € 6.521,42

affitto annuale stimato € 4800

€ 400 x 34 = € 13600 (durata del contratto)

affitto annuale stimato € 4800

Valore di stima usufrutto € 6.521,42

valore nuda proprietà € 84.814,94

Durata residua del contratto di affitto anni 2,9

Valore stima affitto € 13600

Per il calcolo dell'usufrutto a termine non entrano in gioco i coefficienti moltiplicatori ma tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 2,50%.

A detrarre deprezzamento del 5% per meccanismi d'asta, tempi di attesa, disagi per liberazione immobile restano e spese di imposta

€ 84.814,94 - 4240,75 = € 80574,19

a detrarre valore affitto al netto spese di imposta e varie, spese trasloco mobilia trattasi di appartamento affittato ammobiliato di proprietà dell'esecutato

€ 80574,19 - e 1500 = € 79074,19

metodo comparativo tabelle RS DI SVALUTAZIONE ALLOGGI OCCUPATI

Contratto con canone convenzionato e durata 3 + 2 RS 0,69

RS in funzione durata residua locazione RS 0,90

€ 91336,36 * 0,90 = € 82202,72

media comparativa (€ 79074,19 + € 82202,72)/2 = € 80638,46

€ 91336,36 - € 80638,46 = € 10697,9



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.

Montecatini-Terme, li 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cappelli Mirta



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO 1
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO 2
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 3
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 4
- ✓ Foto - ALLEGATO 5
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 6
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 7