

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dadà Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

In data 08/05/2023, il sottoscritto Geom. Dadà Leonardo, con studio in Via Parallela Nord, 1 - 51100 - Pistoia (PT), email leodada@tin.it, PEC leonardo.dada@geopec.it, Tel. 0573 20 757, Fax 0573 20 757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Asiago n.c. 56/23, piano T-1°

DESCRIZIONE

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio Aurora", composto da n. 6 blocchi autonomi e contigui per la consistenza totale di n. 10 appartamenti oltre accessori, ubicato in via Asiago del Comune di Quarrata. Via Asiago è situata nella parte sud-ovest del territorio comunale in prossimità del centro cittadino. Il lotto oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione composta al piano primo oltre locali accessori (garage e cantina) e giardino al piano terra.

In dettaglio l'abitazione, di livello costruttivo piuttosto economico, si compone al piano terreno di un vano garage con retrostante locale cantina ed al piano primo, raggiungibile da vano scala condominiale, dall'abitazione formata da ingresso, soggiorno con forno e caminetto oltre terrazzo che consente il collegamento con il giardino, cucina con ripostiglio e terrazzo, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni e ripostiglio.

Completano la consistenza del bene i diritti di proprietà comune con tutto il complesso immobiliare su tutta l'area scoperta di pertinenza del fabbricato e su di un manufatto in corpo distaccato destinato a ricovero impianto autoclave. Ed inoltre i diritti a comune, con altra unità immobiliare, su ingresso, area scoperta ed un locale al piano terra destinato a centrale termica. Tutto quanto descritto come meglio identificato nell'elaborato planimetrico catastale in atti ed allegato

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Asiago n.c. 56/23, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I confini sono: proprietà **** Omissis **** su più lati, parti e distacchi comuni salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,50 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,97 m	1
Autorimessa	19,30 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	2,48 m	T
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1
Cantina	15,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,48 m	T
Giardino	82,00 mq	82,00 mq	0,18	14,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,41 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2011 al 21/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 740, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37 Superficie catastale 41 mq Rendita € 101,28 Piano T
Dal 13/06/2011 al 21/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 740, Sub. 23 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 143 mq Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato sub. 46

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il classamento attuale deriva da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 18/07/1989 in atti dal 12/03/1998 (n. 72319C.1/1989).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	740	23		A3	5	8	143 mq	619,75 €	T-1	sub. 46
	32	740	21		C6	1	37	41 mq	101,28 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie depositate in atti presso il catasto non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi per la presenza di modifiche varie eseguite senza corrispondente titolo edilizio e conseguente aggiornamento catastale. Per la regolarizzazione si prevede una spesa di circa €. 800,00, somma comprensiva di spese

professionali.



PRECISAZIONI

Oltre a quanto segnalato nella sezione "regolarità edilizia" della presente perizia si precisa che il locale centrale termica al piano terra, di proprietà comune con altro soggetto, originariamente di maggiori dimensioni è stato suddiviso, con una tramezzatura interna e senza titolo edilizio, in due parti di pressoché analoghe dimensioni e di fatto utilizzato in forma esclusiva dai due comproprietari comunisti (**** Omissis ****/**** Omissis **** da una parte ed un soggetto terzo dall'altra). Tale difformità potrà essere regolarizzata in due modi. Una prima soluzione mediante il ripristino della situazione ex ante la seconda mediante accatastamento e successivo atto di cessione diritti.

Si precisa inoltre che nei primi anni duemila sono state effettuate opere di consolidamento strutturale al complesso condominiale di cui alle pratiche edilizie citate nell'apposita sezione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, nel suo complesso, versa in sufficienti condizioni di manutenzione così come le parti interne dell'unità immobiliare.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.



PARTI COMUNI

Si da atto della presenza dell'elaborato planimetrico catastale (utile ad individuare le parti comuni del complesso edilizio) con ultima elaborazione depositata in data 05/04/2016 con prot. PT0015845. Dallo stesso si distinguono beni comuni dell'immobile oggetto di esecuzione le seguenti porzioni immobiliari:

- sub. 25, strada privata, corte, autoclave e depuratore quale bene comune non censibile a tutto il complesso immobiliare;
- sub. 45, corte e c.t., quale bene comune ai subb. 21, 22, 23, 24, 46 e 47;

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento insiste in un piccolo complesso residenziale esteso lungo la pendice collinare del monte Albano. La costruzione è disposta su tre livelli, piano terra (parzialmente interrato), piano primo e piano secondo ed è formata da una struttura portante verticale in cemento armato/muratura mentre i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. Le tamponature sono in blocchi forati intonacati. Internamente tutta l'unità immobiliare è fornita di pavimentazione in ceramica ad esclusione di due camere che presentano pavimento in legno (parquet).

Tutte le pareti sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi



formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato all'interno dell'apposito vano al piano terra. La diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in ghisa.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno (essenza Douglas), con vetro semplice, muniti di persiane in legno verniciato. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'area scoperta di pertinenza esclusiva, delimitata nel perimetro esterno da un muretto e rete, è suddivisa in due parti. Una porzione è lastricata con pavimento in ceramica e dotata di pergolato in legno con copertura in ondulina mentre la parte residua è destinata a giardino.

Il vano garage e retrostante cantina non presentano impianti e sono allo stato grezzo. La porta principale d'accesso è il legno.

Per migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori ed il loro figlio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1989 al 12/06/2011	**** Omissis ****	Assegnazione alloggi sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Valeria Acquaro	14/11/1989	19286	7333
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	23/12/1989		5478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Firenze	28/11/1989	5621			
Dal 13/06/2011 al 26/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo	13/06/2011	57840	19658



	Bafunno			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Pistoia	22/06/2011	5098	3298
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/06/2011
Reg. gen. 5099 - Reg. part. 1052
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 13/06/2011
N° repertorio: 57841
N° raccolta: 19659
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/03/2017
Reg. gen. 1792 - Reg. part. 324
Quota: 1/2
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.245,00
Rogante: Giudice di Pace di Pistoia
Data: 28/12/2016
N° repertorio: 5504
N° raccolta: 2016



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 10/03/2023
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1609
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno determinate da parte della Conservatoria RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, approvato con Delibera C.C. n. 94 del 31/07/2008 entrato in vigore il 15/10/2008, data di pubblicazione sul B.U.R.T., il fabbricato ricade nelle zone TC3 - Tessuti ordinati consolidati da piani attuativi. Gli interventi ammessi nella zona sono disciplinati dall'articolo 136 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il territorio comunale è inoltre caratterizzato da un Piano Strutturale approvato con delibera di consiglio comunale n. 18 del 27/03/2017 vigente dal 11/08/2017 e da un Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020. Per ogni maggiore dettaglio si rimanda a detti regolamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In base agli accertamenti effettuati presso il Comune di competenza in data 20/07/2023 si è potuto rilevare che il complesso edilizio di cui l'immobile in stima costituisce porzione è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 412 del 08/03/1973 e che per modifiche in corso d'opera è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante n. 35 del 23/02/1979 (pratica edilizia n. 71/1977).

Opere eseguite in difformità ai predetti titoli sono state regolarizzate con rilascio della concessione edilizia in sanatoria, legge 47/85, n. 1516/94 del 14/02/1994 (pratica n. 662/86).

Successivamente per consolidamento strutturale dell'intero complesso edilizio sono state depositate le



seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 24015 del 16/05/2001 (pratica edilizia n. 352/01);
- Denuncia Inizio Attività prot. 37620 del 31/07/2002 (pratica edilizia n. 613/2002) a variante della DIA prot. 24015 del 16/05/2001.

In merito al vano tecnico condominiale, destinato ad alloggiamento autoclave, si è accertato che lo stesso risulta regolarizzato a sanatoria, legge 47/85, con rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 194/89 del 18/01/1989 (P.E. n. 651/86).

Non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità dei locali.

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.

L'immobile così come rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo, la sanatoria edilizia dell'anno 1994, presenta attualmente modifiche, come rappresentato in giallo e rosso nell'apposita planimetria redatta dal ctu ed allegata alla presente perizia. Le modifiche riguardano sia la distribuzione interna che i prospetti esterni interessando sia parti non strutturali che strutturali dell'immobile. Sussistono inoltre difformità circa la realizzazione del pergolato nel giardino e per la suddivisione del locale comune destinato a centrale termica al piano terra. Il pergolato, munito di copertura fissa, dovrà essere rimosso in quanto non sanabile mentre il locale centrale termica al piano terra, di proprietà comune con altro soggetto, originariamente di maggiori dimensioni e suddiviso in due parti con una tramezzatura interna senza titolo edilizio potrà essere regolarizzato mediante il ripristino della situazione ex ante o in alternativa procedendo ad una variazione catastale e successivo atto di cessione diritti.

Detto questo le altre modifiche, quelle riferibili all'appartamento e alla rimessa, che non rientrano nelle tolleranze previste dalle vigenti norme potranno essere regolarizzate, all'attualità, a sanatoria con una spesa presunta di circa 7.500,00 (di cui €. 4.000,00 per sanzione ed €. 3.500,00 per spese tecniche (comprensive dell'aggiornamento catastale indicato in precedenza in €.800,00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.083,56

L'amministrazione condominiale, con email del 04/08/2023, ha comunicato che il condominio non ha deliberato lavori di manutenzione straordinaria.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Asiago n.c. 56/23, piano T-1°
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio Aurora", composto da n. 6 blocchi autonomi e contigui per la consistenza totale di n. 10 appartamenti oltre accessori, ubicato in via Asiago del Comune di Quarrata. Via Asiago è situata nella parte sud-ovest del territorio comunale in prossimità del centro cittadino. Il lotto oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione composta al piano primo oltre locali accessori (garage e cantina) e giardino al piano terra. In dettaglio l'abitazione, di livello costruttivo piuttosto economico, si compone al piano terreno di un vano garage con retrostante locale cantina ed al piano primo, raggiungibile da vano scala condominiale, dall'abitazione formata da ingresso, soggiorno con forno e caminetto oltre terrazzo che consente il collegamento con il giardino, cucina con ripostiglio e terrazzo, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni e ripostiglio. Completano la consistenza del bene i diritti di proprietà comune con tutto il complesso immobiliare su tutta l'area scoperta di pertinenza del fabbricato e su di un manufatto in corpo distaccato destinato a ricovero impianto autoclave. Ed inoltre i diritti a comune, con altra unità immobiliare, su ingresso, area scoperta ed un locale al piano terra destinato a centrale termica. Tutto quanto descritto come meglio identificato nell'elaborato planimetrico catastale in atti ed allegato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 740 , Sub. 23, Categoria A3, Graffato sub. 46 - Fg. 32, Part. 740, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.769,00
Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2022) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.) nonché la pro quota delle parti condominiali. Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale



ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite di beni simili, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 22/02/2023, Notaio Vincenzo Bafunno, repertorio 71411 raccolta 30412, trascritto a Pistoia il 27/02/2023, reg. part. 1332. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) compreso nel medesimo complesso immobiliare e di analoga consistenza, compravenduto per €. 120.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 900,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 09/09/2020, Notaio Vincenzo Bafunno, repertorio 68791 raccolta 28221, trascritto a Pistoia il 15/09/2020, reg. part. 4680. Tale atto riguarda un immobile terra tetto ma con consistenza del tutto simile a quello in esame e situato in via Trento nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, compravenduto per €. 200.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 08/11/2021, Notaio Paola Capodarca, repertorio 13417 raccolta 11664, trascritto a Pistoia il 15/11/2022, reg. part. 7585. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) di similari caratteristiche e posizionato non lontano da quello in esame, compravenduto per €. 215.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.050,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.080,00. Tuttavia attenendosi maggiormente al primo comparabile che come detto riguarda un immobile nel medesimo complesso condominiale e di recente stipula si reputa opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni in oggetto in €/mq. 900,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 140.769,00 (€/mq. 900,00 x mq. 156,41 = €.140.769,00).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale quantificato complessivamente in €. 7.500,00. Quindi abbiamo €. 140.769,00 - €. 7.500,00 = €. 133.269,00
Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 133.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Asiago n.c. 56/23, piano T-1°	156,41 mq	900,00 €/mq	€ 140.769,00	100,00%	€ 140.769,00
Valore di stima:					€ 140.769,00

Valore di stima: € 140.769,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Regolarizzazione edilizia e catastale	7500,00	€
Arrotondamento	269,00	€



Valore finale di stima: € 133.000,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo” (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie convenzionale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2022) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.) nonché la pro quota delle parti condominiali. Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite di beni simili, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 22/02/2023, Notaio Vincenzo Bafunno, repertorio 71411 raccolta 30412, trascritto a Pistoia il 27/02/2023, reg. part. 1332. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) compreso nel medesimo complesso immobiliare e di analoga consistenza, compravenduto per €. 120.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 900,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 09/09/2020, Notaio Vincenzo Bafunno, repertorio 68791 raccolta 28221, trascritto a Pistoia il 15/09/2020, reg. part. 4680. Tale atto riguarda un immobile terra tetto ma con consistenza del tutto simile a quello in esame e situato in via Trento nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, compravenduto per €. 200.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 08/11/2021, Notaio Paola Capodarca, repertorio 13417 raccolta 11664, trascritto a Pistoia il 15/11/2022, reg. part. 7585. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) di simili caratteristiche e posizionato non lontano da quello in esame, compravenduto per €. 215.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.050,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.080,00. Tuttavia attenendosi maggiormente al primo comparabile che come detto riguarda un immobile nel medesimo complesso condominiale e di recente stipula si reputa opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni in oggetto in €/mq. 900,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 140.769,00 (€/mq. 900,00 x mq. 156,41 = €.140.769,00).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale quantificato complessivamente in



€. 7.500,00. Quindi abbiamo €. 140.769,00 - €. 7.500,00 = €. 133.269,00
Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 133.000,00 in c.t.



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 31/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dadà Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato n. 1 - Documentazione fotografica; (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 2 - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 3 - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ Estratti di mappa - Allegato n. 4 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n. 5 - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Estratto R.U.
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Visura Conservatoria (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato n. 8 - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Atti comparabili
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Estratto valori OMI
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - Elaborato grafico di rilievo e sovrapposto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Asiago n.c. 56/23, piano T-1°
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio Aurora", composto da n. 6 blocchi autonomi e contigui per la consistenza totale di n. 10 appartamenti oltre accessori, ubicato in via Asiago del Comune di Quarrata. Via Asiago è situata nella parte sud-ovest del territorio comunale in prossimità del centro cittadino. Il lotto oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione composta al piano primo oltre locali accessori (garage e cantina) e giardino al piano terra. In dettaglio l'abitazione, di livello costruttivo piuttosto economico, si compone al piano terreno di un vano garage con retrostante locale cantina ed al piano primo, raggiungibile da vano scala condominiale, dall'abitazione formata da ingresso, soggiorno con forno e caminetto oltre terrazzo che consente il collegamento con il giardino, cucina con ripostiglio e terrazzo, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni e ripostiglio. Completano la consistenza del bene i diritti di proprietà comune con tutto il complesso immobiliare su tutta l'area scoperta di pertinenza del fabbricato e su di un manufatto in corpo distaccato destinato a ricovero impianto autoclave. Ed inoltre i diritti a comune, con altra unità immobiliare, su ingresso, area scoperta ed un locale al piano terra destinato a centrale termica. Tutto quanto descritto come meglio identificato nell'elaborato planimetrico catastale in atti ed allegato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 740, Sub. 23, Categoria A3, Graffato sub. 46 - Fg. 32, Part. 740, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, approvato con Delibera C.C. n. 94 del 31/07/2008 entrato in vigore il 15/10/2008, data di pubblicazione sul B.U.R.T., il fabbricato ricade nelle zone TC3 - Tessuti ordinati consolidati da piani attuativi. Gli interventi ammessi nella zona sono disciplinati dall'articolo 136 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il territorio comunale è inoltre caratterizzato da un Piano Strutturale approvato con delibera di consiglio comunale n. 18 del 27/03/2017 vigente dal 11/08/2017 e da un Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020. Per ogni maggiore dettaglio si rimanda a detti regolamenti.

Prezzo base d'asta: € 133.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Asiago n.c. 56/23, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 740, Sub. 23, Categoria A3, Graffato sub. 46 - Fg. 32, Part. 740, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	156,41 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, nel suo complesso, versa in sufficienti condizioni di manutenzione così come le parti interne dell'unità immobiliare. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio Aurora", composto da n. 6 blocchi autonomi e contigui per la consistenza totale di n. 10 appartamenti oltre accessori, ubicato in via Asiago del Comune di Quarrata. Via Asiago è situata nella parte sud-ovest del territorio comunale in prossimità del centro cittadino. Il lotto oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione composta al piano primo oltre locali accessori (garage e cantina) e giardino al piano terra. In dettaglio l'abitazione, di livello costruttivo piuttosto economico, si compone al piano terreno di un vano garage con retrostante locale cantina ed al piano primo, raggiungibile da vano scala condominiale, dall'abitazione formata da ingresso, soggiorno con forno e caminetto oltre terrazzo che consente il collegamento con il giardino, cucina con ripostiglio e terrazzo, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni e ripostiglio. Completano la consistenza del bene i diritti di proprietà comune con tutto il complesso immobiliare su tutta l'area scoperta di pertinenza del fabbricato e su di un manufatto in corpo distaccato destinato a ricovero impianto autoclave. Ed inoltre i diritti a comune, con altra unità immobiliare, su ingresso, area scoperta ed un locale al piano terra destinato a centrale termica. Tutto quanto descritto come meglio identificato nell'elaborato planimetrico catastale in atti ed allegato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori ed il loro figlio		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/06/2011
Reg. gen. 5099 - Reg. part. 1052
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 13/06/2011
N° repertorio: 57841
N° raccolta: 19659
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/03/2017
Reg. gen. 1792 - Reg. part. 324
Quota: 1/2
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.245,00
Rogante: Giudice di Pace di Pistoia
Data: 28/12/2016
N° repertorio: 5504
N° raccolta: 2016



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 10/03/2023
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1609
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

