



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo: [REDACTED]
[REDACTED] - N° 08/2013

Giudice delegato: Dott.ssa Nicoletta Curci

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Elena Lorenzi

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Benedetta Burchietti

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Detti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n° 1487 del registro provinciale di categoria, avente studio professionale in Quarrata (PT) in via Montalbano n°67/14, per incarico ricevuto in data 14/05/2017 dal Liquidatore Giudiziale dott.ssa Benedetta Burchietti, redige la presente perizia di stima immobiliare al fine di identificare, descrivere e determinare il valore attuale dei beni costituenti il sostanziale attivo della società concordataria [REDACTED]
[REDACTED]

Tutto ciò premesso il sottoscritto procede alla stesura della presente perizia estimativa:



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Quarrata. La destinazione prevalente degli edifici circostanti è quella artigianale, gli immobili a destinazione abitativa presenti in zona sono realizzati in funzione delle attività artigianali ivi svolte, generalmente utilizzate dalle famiglie che si dedicano a tali attività.

La zona dove insistono gli immobili in oggetto è comunque raggiunta dai principali servizi come acquedotto, gas metano, energia elettrica, telecomunicazioni e mezzi pubblici, tali caratteristiche conferiscono ai beni una discreta commercialità.

I beni costituenti il sopra citato compendio sono così individuati:

1. Unità immobiliare ubicata a Quarrata (PT) - Via Bologna n. 42 piano terra, destinata a magazzino, posta al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista residenziale/artigianale formato da due piani fuori terra. L'immobile è composto da un grande vano magazzino suddivisibile in tre zone, un locale ad uso ufficio, un vano tecnico ed un piccolo locale ad uso w.c. con accesso dalla centrale termica. **La superficie commerciale complessiva è di circa 175 mq.**

Si fa presente che all'interno dell'unità immobiliare è presente una struttura soppalcata in ferro, eseguita in assenza di titolo abilitativo, pertanto tale struttura dovrà essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 65/2014 (accertamento di conformità). In alternativa tale struttura dovrà essere rimossa, ripristinando così l'originario stato dei luoghi conforme alla P.E. 1918/86 (condono edilizio).

Nel locale magazzino e nel resede fronte strada è altresì presente del materiale di rifiuto (vernici e solventi in fusti) che dovrà essere smaltito secondo le vigenti norme in materia di rifiuti speciali.

Fanno parte dell'unità la corte esclusiva frontale individuata dal mappale 674 avente **superficie complessiva di circa 136 mq** e la corte esclusiva tergale



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

individuata dai mappali 520 sub. 11 e 675 avente **superficie complessiva di circa 66 mq.**

Sul resede sono presenti alcuni manufatti precari in lamiera contenenti vari materiali tra cui piastrelle in ceramica.

I box sono in pessime condizioni di manutenzione (pericolanti), risultano realizzati in totale assenza di titoli abilitativi e pertanto dovranno essere necessariamente smontati ed avviati allo smaltimento.

In merito a tale accessorio si fa presente che lo stato attuale dei luoghi non consente l'immediata individuazione dei confini, in quanto non perfettamente materializzati sul terreno; questi possono comunque essere agevolmente desunti dalle mappe catastali/planimetrie e ritrovati sul terreno mediante misure dirette.

In relazione al resede esclusivo frontale di cui al mappale 674 si fa presente che sulla planimetria catastale è riportata una servitù di passo a favore del mappale 452 sub. 2 che identifica l'unità abitativa posta al primo piano. Tale servitù però non è menzionata in nessun atto di compravendita relativo ai beni in oggetto.

2. Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Bologna, n. 44, edificio 1, scala 1, piano T-1. Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/artigianale.

L'accesso all'unità abitativa si effettua attraversando una porzione del resede frontale, e mediante l'ingresso in un vano scala di uso comune al magazzino si giunge al piano primo.

L'abitazione è composta da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno dotato di caminetto a legna, una sala da pranzo con adiacente vano cucina, uno studio, un disimpegno, quattro camere di cui una dotata di wc ad uso privato e di un locale bagno con accesso diretto dal disimpegno. Completano la proprietà un terrazzo



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

posto sul fronte dell'edificio con sviluppo sull'intera facciata, ed un ulteriore terrazzo più piccolo posto sul retro della proprietà con accesso dalla sala da pranzo.

La superficie commerciale lorda dell'unità per civile abitazione è di circa 175 mq.

La superficie dei terrazzi è pari a 25 mq.

La superficie del vano scala per l'accesso all'appartamento è pari a circa 10 mq.

CONFINI

L'unità immobiliare ad uso magazzino confina:

a nord confina con il mappale 451 proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri e/o diversi confini;

ad ovest con il proprio resede esclusivo (mapp. 674);

a sud in parte con il proprio resede esclusivo (mapp. 674) ed in parte con il mappale 452 sub. 4 proprietà [REDACTED] e [REDACTED];

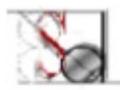
ad est in parte con il proprio resede esclusivo (mapp. 675) ed in parte con il mappale 452 proprietà [REDACTED] e [REDACTED];

L'appartamento per civile abitazione confina:

- Al piano terra con il mappale 674 (resede) e con il mappale 452 sub. 1 (magazzino artigianale), entrambi intestati alla soc. [REDACTED]

Inoltre a nord confina con il mappale 451 di proprietà della ditta [REDACTED] e [REDACTED], mentre ad ovest confina con la via Bologna.

- Al piano primo confina a sud con il mappale 452 sub. 4 proprietà [REDACTED] e [REDACTED], mentre a nord confina con il mappale 451 proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri e/o diversi confini.



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono correttamente censite presso l'Agenzia del Territorio N.C.E.U. nel foglio di mappa 23 del Comune di Quarrata (PT),

- magazzino posto al piano terra

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	452	1		C2	1	160		297,48	T	Si	
	23	520	11									
	23	674										
	23	675										

L'immobile risulta correttamente intestato alla [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietaria per la quota di 1000/1000;

- Civile abitazione posta al piano primo

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	452	2		A3	1	8	187	318,14	T-1		

L'immobile risulta correttamente intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421

simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Quarrata, gli esecutati sig.ra [REDACTED] e sig. [REDACTED] risultano sposati in regime di comunione legale dei beni.

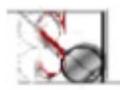
La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; nell'elaborato sono però presenti alcune imprecisioni che possono essere rettifiche presentando all'Agenzia del Territorio ufficio di Pistoia una nuova scheda per migliore rappresentazione; Comunque i dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. e dalla Banca di Credito Cooperativo di Masiano s.c.r.l.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dai sopralluoghi condotti che il sottoscritto ha effettuato per accertare l'effettiva consistenza, le caratteristiche costruttive, lo stato di finitura e di manutenzione dei beni immobili per il quale ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima, è risultato quanto segue:

Si tratta di un fabbricato che comprende al piano terreno un magazzino ad uso artigianale/commerciale per attività complementari alla residenza ed al piano primo un appartamento ad uso civile. L'edificio nel complesso appare ben costruito, la struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre le murature perimetrali sono realizzate in blocchi o mattoni di laterizio intonacato e tinteggiato con vernici e coloriture per esterni.

Il magazzino ha portoni e finestre in ferro, la pavimentazione interna è in gres; inoltre all'interno del magazzino sono presenti scaffalature in metallo, soppalchi e divisori da rimuovere perché realizzati in assenza di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Quarrata.



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

Relativamente all'appartamento:

Il vano d'ingresso, comune sia al magazzino che all'appartamento e la scala che conduce al piano primo sono realizzati in cemento armato rivestito di materiale lapideo di buona qualità, la ringhiera di protezione della scala è in ferro, come pure la ringhiera dei terrazzi. Internamente l'unità abitativa appare in sufficienti condizioni di manutenzione e con un discreto grado di finitura dei vani, con pavimenti e rivestimenti eseguiti con piastrelle ceramiche, infissi in legno di buona qualità costruttiva e con vetri camera che limitano la dispersione termica ed assicurano un debole grado di protezione acustica.

All'esterno sono presenti delle persiane in legno.

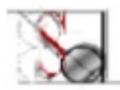
Gli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento sono del tipo sotto traccia e visivamente adeguati alle normative di riferimento in vigore all'epoca di realizzazione. L'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia ACS posta sul terrazzo tergal, mentre la distribuzione del calore è effettuata mediante impiego di caloriferi ad elementi radianti in ogni vano abitabile.

Gli aggetti di gronda sono piani e realizzati in cemento armato. Il tetto semi-piano è formato da elementi di eternit posti a copertura del solaio sottotetto; il tetto appare comunque in sufficienti condizioni di conservazione, si esclude pertanto la necessità di un intervento di sostituzione/bonifica nel breve-medio periodo (2 - 5 anni).

Attualmente tutto il fabbricato risulta libero, non più utilizzato dal 30 marzo 2016 ed a disposizione della procedura.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1972 al 06/10/2003	[REDACTED]	Atto notarile pubblico per compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. D'Errico	20/04/1972	55504	1454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



GEOMETRA SIMONE DETTI

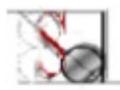
Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 10/10/2003
Reg. gen. 10542 - Reg. part. 2178
Quota: 1000/1000
Importo: € 254.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Masiano (Pistoia) - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 127.000,00
Spese: € 127.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio Regni
Data: 06/10/2003
N° repertorio: 171279
N° raccolta: 27093
- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 10/10/2003
Reg. gen. 10541 - Reg. part. 2177
Quota: 1000/1000
Importo: € 254.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Masiano (Pistoia) - Società Cooperativa



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

a Responsabilità Limitata



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 127.000,00

Spese: € 127.000,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: Notaio Regni

Data: 06/10/2003

N° repertorio: 171278

N° raccolta: 27092

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 541

Quota: 1000/1000

Importo: € 250.000,00

A favore di Verinlegno S.p.A.

Contro



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 211.369,78

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 25/03/2010

N° repertorio: 537

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pistoia il 27/05/2010

Reg. gen. 4485 - Reg. part. 982

Quota: 1000/1000



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 14/01/2011

Reg. gen. 314 - Reg. part. 225

Quota: 1/1 – unità neg. 1

Quota: ½ – unità neg. 2

A favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (PI)

c.f. 01217600509

Contro [REDACTED]

[REDACTED], in relazione all'unità negoziale 1, per la quota di 1000/1000;

Contro [REDACTED]

[REDACTED], in relazione all'unità negoziale 2, per la quota di ½;

Formalità a carico della procedura

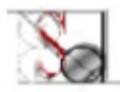
Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura concorsuale.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, 5^a variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 28/04/2014 ed in vigore dal 04/06/2014, gli immobili oggetto di perizia risultano inseriti in tessuto urbanistico TP1 tessuti produttivi non ordinati (vedi tavola P3.11 del R.U., liberamente consultabile sul sito internet del Comune di Quarrata – PT e della quale si omette l'allegazione).

In tale tessuto urbanistico le vigenti N.T.A. (art. 142 comma 3) ammettono tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso da quelli ammessi (ristrutturazione edilizia).



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari 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.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata (PT) il sottoscritto ha verificato che per il fabbricato in oggetto sussistono i seguenti titoli abilitativi:

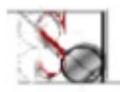
- Licenza Edilizia n. 106/71 del 15 marzo 1972;
- Licenza Edilizia n. 44/79 del 14 marzo 1979, Pratica Edilizia n. 414/77;
- Variante alla Licenza Edilizia n. 44/79, Pratica Edilizia n. 153 del 24 giugno 1981 con rilascio da parte del Comune di Quarrata della Concessione edilizia n. 18 del 16 marzo 1985;
- In data 30 aprile 1986, per difformità edilizie fu presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, pratica edilizia n. 1918, a seguito della quale l'amministrazione comunale rilasciò la Concessione a Sanatoria n. 2039 in data 27 febbraio 1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato di prestazione energetica dell'immobile (APE).

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con lo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo, non emergono incongruenze tali da non ritenere il fabbricato oggetto di perizia urbanisticamente conforme e perfettamente commerciabile.

Tutti gli impianti posti a servizio dell'unità abitativa e del magazzino per il sottoscritto risultano adeguati alle normative tecniche vigenti all'epoca della realizzazione degli stessi. In sede di verifica presso il Comune di Quarrata comunque non è stato possibile accertare la presenza delle necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti per irreperibilità



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

degli stessi. Per la verifica tecnica di tali sistemi impiantistici e per le eventuali certificazioni di rispondenza, qualora sia necessario, il sottoscritto si riserva la facoltà di poter interpellare un proprio consulente per approfondimenti tecnici di tipo specialistico.

Presso l'archivio del Comune di Quarrata il sottoscritto ha inoltre verificato la sussistenza del certificato di abitabilità/agibilità per gli immobili in oggetto che allego in copia.

Per le unità immobiliari in oggetto non risulta essere stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, ma considerate le caratteristiche costruttive, la conformazione planimetrica, l'esposizione e l'orientamento, gli esistenti impianti, le caratteristiche ed il grado di manutenzione degli infissi presenti e tutti i parametri necessari ad una valutazione qualitativa, senza entrare nel calcolo quantitativo del fabbisogno energetico dell'unità, il sottoscritto può ragionevolmente stimare che l'unità sia collocata in classe energetica "G" (salvo diversa risultanza derivante dal calcolo analitico del fabbisogno energetico globale n-ren).

STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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 esperita 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

- **LOTTO N° 1** - Unità immobiliare ubicata a Quarrata (PT) - Via Bologna n. 42 piano terra, destinata a magazzino, posta al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista residenziale/artigianale formato da due piani fuori terra. L'immobile è composto da un grande vano concettualmente suddivisibile in tre zone, un locale ad uso ufficio, un vano tecnico ed un piccolo locale ad uso w.c. con accesso dalla centrale termica. La superficie commerciale complessiva è di circa 175 mq.

Fanno parte dell'unità la corte esclusiva frontale individuata dal mappale 674 avente superficie complessiva di circa 136 mq e la corte esclusiva tergo individuata dai mappali 520 sub. 11 e 675 avente superficie complessiva di circa 66 mq.

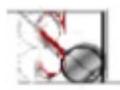
- In relazione al resede esclusivo frontale di cui al mappale 674 si fa presente che sulla planimetria catastale è riportata una servitù di passo a favore del mappale 452 sub. 2 che identifica l'unità abitativa posta al primo piano. Tale servitù però non è menzionata in nessun atto di compravendita relativo ai beni in oggetto.

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Il sottoscritto perito stima i beni in oggetto prendendo come riferimento i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre dell'anno 2016. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, attribuisce per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla nostra unità oggetto di stima, un valore unitario che oscilla da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 850 €/mq.

Valore di riferimento: euro 800,00 / mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino: Quarrata (PT) - Via	175,00 mq	€ 800,00	€ 140.000,00	100,00	€ 140.000,00



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

Bologna, n. 42, p. T Resede pertinenziale frontale, p.lla 674 Resede pertinenziale tergale, p.lla 520 sub. 11, p.lla 675					
Valore di stima:					€ 140.000,00

Valore di stima: € 140.000,00

- **LOTTO N° 2** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Bologna, n. 44, edificio 1, scala 1, piano T-1

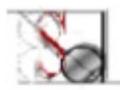
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al primo di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/artigianale per attività complementari alla residenza. L'accesso all'unità abitativa si effettua attraversando una porzione del resede frontale del magazzino, e mediante l'ingresso in un vano scala a comune si giunge al piano primo. L'abitazione è composta da un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno dotato di caminetto a legna, una sala da pranzo con adiacente vano cucina, uno studio, un disimpegno, quattro camere di cui una dotata di wc ad uso privato e di un locale bagno con accesso diretto dal disimpegno. Completano la proprietà un terrazzo posto sul fronte dell'edificio con sviluppo sull'intera facciata, ed un ulteriore terrazzo più piccolo posto sul retro della proprietà con accesso dalla sala da pranzo.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Quarrata;

foglio di mappa 23, particella 452, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 245.000,00



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

Il sottoscritto perito stima i beni in oggetto prendendo come riferimento i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre dell'anno 2016. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, attribuisce per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla nostra unità abitativa oggetto di stima, un valore unitario che oscilla da un minimo di 1500 €/mq ad un massimo di 1750 €/mq riferito ad abitazioni di tipo economico (in categoria catastale A/3), ubicate nel territorio del Comune di Quarrata (PT), in zona sub-periferica con codice zona D1 nel quale è prevalente la destinazione urbanistica della civile abitazione.

Nel caso specifico la nostra unità abitativa si trova in una zona dove la destinazione prevalente degli immobili è quella produttiva (artigianale/industriale), e le abitazioni civili presenti sono quelle realizzate a servizio delle attività produttive, pertanto anche se il contesto risulta essere ben collegato alla rete viaria e dei servizi come acquedotto, gas metano, energia elettrica, telecomunicazioni, ecc., può prevedibilmente scontare uno scarso interesse di fronte a possibili acquirenti, rispetto ad altre zone più eminentemente vocate alla residenza. Inoltre considerato che ad oggi il mercato immobiliare della zona si trova in una situazione ormai strutturata di scarso dinamismo con ridotti volumi delle compravendite immobiliari, per il sottoscritto i valori stimati dall'OMI appaiono più elevati rispetto alla realtà locale, pertanto si ritiene che il valore unitario più appropriato si possa aggirare intorno a 1400 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Bologna, n. 44, edificio 1,	175,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 245.000,00	100,00	€ 245.000,00



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

scala 1, piano T- 1					
Valore di stima:					€ 245.000,00

Valore di stima: € 245.000,00

Valore di stima complessivo dei lotti: € 385.000,00

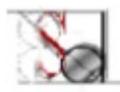
DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Il valore di mercato determinato sulla base dell'attuale valore di immobili simili è il parametro fondamentale per determinare il prezzo base d'asta, il quale tiene conto di molteplici fattori che ne influenzano il risultato, generalmente a ribasso.

I principali fattori che devono essere tenuti in considerazione sono di seguito enunciati:

- il fatto che il compratore debba pagare in contanti;
- la dichiarazione piena del prezzo di aggiudicazione;
- il dover disporre di una somma di denaro da impegnare come deposito cauzionale per poter presentare un'offerta d'acquisto;
- la generale difficoltà di visita del bene in vendita;
- l'appetibilità del mercato data la tipologia dei beni;
- l'eventuale occupazione dei beni da parte dei soggetti esecutati;
- gli eventuali impedimenti alla fruizione immediata dei beni acquistati, in caso di beni occupati, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata e/o onerosa per l'aggiudicatario.

Il peso e la valutazione di tutti questi fattori, secondo l'esperienza maturata dal sottoscritto, mi induce all'applicazione di un coefficiente di riduzione del 10% al valore di stima complessivo dei lotti sopra determinato in € 385.000,00 applicabile anche in caso di vendita per singoli lotti separati;



GEOMETRA SIMONE DETTI

Viale Montalbano n°67 – 51039 Quarrata (PT)
tel. 0573/72270 - fax. 0573/775421
simonedetti@live.com – simone.detti@geopec.it

pertanto il prezzo base d'asta è determinato in:

€ 385.000,00 – 10% = € 346.500

(euro trecento-quarantaseimila-cinquecento/00)

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.

Quarrata, li 14/07/2017

Il Tecnico estimatore
Geom. Detti Simone

ELENCO ALLEGATI:

1. fascicolo fotografico;
2. visure catastali aggiornate alla data del 14/07/2017;
3. planimetrie catastali;
4. estratto di foglio catastale;
5. ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 13/07/2017;
6. certificato storico di residenza;
7. estratto per riassunto del certificato di matrimonio degli intestatari;
8. atto di provenienza degli immobili oggetto di stima;
9. copia dei titoli abilitativi (licenze, concessione a sanatoria);
10. copia dei certificati di abitabilità ed agibilità.