

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Geom. Mirna Ginanni con studio in Pistoia, Corso Amendola n.c.5, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n.724, in seguito all'incarico ricevuto dal Dott. Giorgio Federighi, per le operazioni di stima del terreno di proprietà della società [REDACTED], gravato da vincolo di destinazione, costituito con atto Notaio Lorenzo Zogheri in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 39.460/18.043, trascritto a Pistoia il 27 gennaio 2017 al n. 498 di registro particolare, come in appresso descritto ed identificato.

In relazione agli accertamenti svolti, valutata la documentazione reperita presso le pubbliche amministrazioni, rassegna la presente relazione.

1.1) - Descrizione e rappresentazione catastale.

La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno pianeggiante, suddiviso in due corpi, della superficie catastale complessiva di mq. 14.292, ubicato in Comune di Quarrata, località Colecchio, con fronte ed accesso da Viale Europa.

Confini: Viale Europa, Formitalia s.r.l. (map.1168), [REDACTED]
(map.33), [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri.

Rappresentato al **Catasto Terreni di Quarrata**, al giusto conto della [REDACTED] in **foglio 23, dai mappali:**

- **890** (ex mappale 109) di mq. 52, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 0,31 e reddito agrario Euro 0,31;
- **907** (ex mappale 886, già mappale 37) di mq. 4.125, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 24,67 e reddito agrario Euro 24,50;
- **909** (ex mappale 888, già mappale 37) di mq. 195, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 1,17 e reddito agrario Euro 1,16;
- **940** (ex mappale 38) di mq. 1.310, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 7,83 e reddito agrario Euro 7,78;
- **941** (ex mappale 38) di mq. 1.310, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 7,83 e reddito agrario Euro 7,78;
- **723** (ex mappale 36) di mq. 50, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 0,30 e reddito agrario Euro 0,30;

Pagina 1

Corso Amendola, 5 - 51100 PISTOIA Tel. e Fax 0573/24682
Email geometraginanni@gmail.com; mirna.ginanni@geopec.it

- **908** (ex mappale 888, già mappale 37) di mq. 140, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 0,84 e reddito agrario Euro 0,83;
- **906** (ex mappale 886, già mappale 37) di mq. 4.670, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 27,93 e reddito agrario Euro 27,74;
- **41** di mq. 1.100, seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale Euro 6,80 e reddito agrario Euro 6,53;
- **42** di mq. 1.060, vigneto, classe 1, reddito dominicale Euro 13,65 e reddito agrario Euro 10,40;
- **291** di mq. 280, vigneto, classe 1, reddito dominicale Euro 3,60 e reddito agrario Euro 2,75;

per una superficie catastale complessiva di mq. 14.292 e redditi pure complessivi il dominicale di Euro 94,93 ed agrario di Euro 90,08.

I dati catastali rappresentano i beni oggetto di stima.

1.2) - Inquadramento Urbanistico

Secondo il Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 24 luglio 2020, pubblicato sul BURT n. 52 del 23 dicembre 2020, efficace dal 22 gennaio 2021, i terreni in oggetto ricadono all'interno UTOE 1, LA PIANURA; in parte in territorio urbanizzato - zona TP2 per mq 7.810 circa ed in parte in zona EA2 per mq 6.482 circa.

Il Piano è stato adeguato al Piano Paesaggistico regionale (PIT-PPR) e al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

ESTRATTO NTA DEL PIANO OPERATIVO - Art. 61 - Tessuti a piattaforme produttive (TP2)

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate da piattaforme produttive ad elevata densità con lotti serviti da maglia viaria strutturata: essi sono in genere il risultato di interventi pianificati, spesso giustapposti fra loro. In questi tessuti il Piano Operativo persegue la conservazione della destinazione produttiva specializzata, ammettendo comunque limitate diversificazioni funzionali, e persegue inoltre il miglioramento dell'assetto urbanistico-edilizio, il riordino delle aree pertinenziali nonché la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e di produzione di energie rinnovabili.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nei Tessuti TP2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale ed industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita, per medie strutture di vendita alimentari, per medie strutture di vendita non alimentari superiori a 500 mq di superficie di vendita
- direzionale e di servizio

- servizi pubblici e servizi privati limitatamente alle funzioni compatibili con le attività produttive- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, nella misura di un alloggio per le strutture fino a 2000 mq di SE e di due alloggi per le strutture di dimensione superiore: ciascun alloggio non potrà avere SU superiore a mq 160.

2.2 L'insediamento di nuove industrie insalubri di 1.a classe è ammesso nei Tessuti TP2 a condizione che sia presentato un piano di prevenzione del rischio e siano conseguentemente adottate efficaci misure di protezione dai rischi di inquinamento ed a condizione che gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a mt 50 da abitazioni non a servizio delle attività produttive.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nei Tessuti TP2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino ristrutturazione urbanistica fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954.

- *ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA IF mq/mq 0,70

INDICE MASSIMO DI COPERTURA IC mq/mq 0,50

ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 11,00

La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 10,00 oppure, se maggiore, nella distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistici del comma 3.1, fermo restando che disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.

3.3 Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di ampliamento oltre il 20% della SE esistente sono subordinati ad un complesso intervento di riordino delle aree e dei volumi pertinenziali.

3.4 Gli interventi di efficientamento energetico, di produzione di energie rinnovabili, di realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico relativi ad edifici esistenti sono incentivati con incrementi della SE ammissibile fino a raggiungere un indice IF di 0,80 mq/mq. La misura e le modalità di applicazione degli incrementi saranno determinati con apposito regolamento.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TP2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritta la redazione di un piano di recupero.

1.3) - ASCERTAMENTI IPOTECARI

Quanto l'oggetto è pervenuto alla società [REDACTED] già [REDACTED]

[REDACTED] S.", con i seguenti titoli:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno in data 29 dicembre 2000, repertorio n. 34.638, registrato a Pistoia il 16 gennaio 2001 al n. 219, trascritto a Pistoia in data 17 gennaio 2001 al n. 305 di registro particolare; *con il quale la società [REDACTED] acquistava i mappali 890, 909 e 907;*
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno in data 20 gennaio 2005, repertorio n. 44.698/10.701, registrato a Pistoia il 10 febbraio 2005 al n. 523/T, trascritto a Pistoia in data 11 febbraio 2005 al n. 851 di registro particolare; *con il quale la società [REDACTED] acquistava i mappali 723, 908, 906 e 41;*
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno in data 9 giugno 2005, repertorio n. 45.727/11.263, registrato a Pistoia il 22 giugno 2005 al n. 2334/T, trascritto a Pistoia in data 22 giugno 2005 ai nn. 3.663 e 3.664 di registro particolare; *con il quale la società [REDACTED] acquistava i mappali 42 e 291;*
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno in data 13 giugno 2006, repertorio n. 48.310/12.706, registrato a Pistoia il 22 giugno 2006 al n. 2826/T, trascritto a Pistoia in data 23 giugno 2006 al n. 4.129 di registro particolare; *con il quale la società [REDACTED] acquistava il mappale 940;*
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno in data 14 giugno 2006, repertorio n. 48.319/12.714, registrato a Pistoia il 22 giugno 2006 al n. 2827/T, trascritto a Pistoia in data 23 giugno 2006 al n. 4.136 di registro particolare; *con il quale la società [REDACTED] acquistava il mappale 941;*
- trasformazione società con atto ai rogiti del Notaio Ruggiero Alberto Rizzi di Pistoia in data 13 maggio 2013, repertorio n. 39.797/7.327, registrato in Pistoia il 30 maggio 2013 al n. 3.021 serie 1T, trascritto a Pistoia il 31 maggio 2013 al n. 2.729 di registro particolare; *con il quale la società "[REDACTED]" ha assunto l'attuale denominazione e ragione sociale [REDACTED]*

Da ispezioni effettuate nel ventennio, presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento al 12 settembre 2025, i beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

***ipoteca volontaria** iscritta a Pistoia in data 10 aprile 2013 al n. 379 di registro particolare, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese - Società Cooperativa, per Euro 700.000,00, cui Euro 350.000,00 di capitale, a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Ruggiero Alberto Rizzi in data 8

Pagina 4

aprite 2013, repertorio n. 39.754/7.296, contro la società [REDACTED]
[REDACTED] gravante i mappali 890, 907, 909, 940 e 941.

***ipoteca volontaria** iscritta a Pistoia in data 26 giugno 2015 al n. 794 di registro particolare, a favore di Vibanca - Banca di Credito Cooperativo di S. Pietro in Vincio - società cooperativa, per Euro 250.000,00 di cui Euro 121.429,60 di capitale, a garanzia di debito con atto ai rogiti del Notaio Ruggiero Alberto Rizzi in data 11 giugno 2015, repertorio n. 40.928/8.140, contro [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

*** destinazione per fini meritevoli di tutela (art.2645-Ter C.C) trascritto a Pistoia in data 27 gennaio 2017 al n. 498 di registro particolare**, con atto ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 39.460/18.043, contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante i mappali 890, 907, 909, 940, 941, 723, 908, 906, 41, 42 e 291.

1.4) - VALUTAZIONE COMMERCIALE

Ai fini della valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. 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, tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia, consistenza e ubicazione comparabili con quella dei beni oggetto di stima, in particolare:

- atto di compravendita not.A.Russo del 20.03.2024 repertorio n.71859/5412, terreno di mq.1060, in area a verde, lungo la Via Europa, prezzo Euro 10.000,00 (valore unitario circa Euro 9,40/mq);
- atto di compravendita not.M.Palazzo del 28.03.2024 repertorio n.77545/19859, terreno edificabile di mq.6048, all'interno del comparto industriale/artigianale (zona TP2) in località I Martiri, Via Giovanni Palatucci angolo Piazza Adimaro Ricotti, prezzo Euro 550.000,00 (valore unitario circa Euro 91,00/mq);
- preliminari di vendita autenticati dal not.M.Muschio in data 30.10.2024 repertorio n.8359/6047, appezzamento di terreno edificabile (zona TP2) con fronte su Via Modena, mq. 2002, prezzo Euro 255.278,21 (valore unitario circa Euro 127,00/mq); appezzamento

di terreno edificabile (zona TP2) con fronte su Via Modena, mq. 586, prezzo Euro 74.721,79 (valore unitario circa Euro 127,00/mq).

Nella fattispecie influisce in modo determinante l'ubicazione del bene con fronte sud sul Viale Europa, in particolare in senso negativo il terreno è suddiviso in due corpi, da una striscia di terreno ex relitto stradale di proprietà comunale, inoltre la conformazione dell'area in zona TP2, di forma pressoché rettangolare, con il lato minore ridotto rispetto all'altro, con il lato ovest e nord confinate con lotti già edificati in parte di altrui proprietà; l'indice edificatorio del suolo per le nuove costruzioni è limitata dalla conformazione dell'area, tenuto conto delle distanze di rispetto dai confini.

Per queste considerazioni, tenuto conto della consistenza dei beni, si ritiene appropriato applicare i seguenti valori unitari:

- €45,00/mq x mq.7810 (zona TP2) = Euro 351.450,00;

- €3,50/mq x mq.6482 (zona EA2) = Euro 22.687,00;

valore di stima pari ad Euro 374.137,00.

valore di stima arrotondato ad Euro 374.000,00.

Il valore di stima attribuito è riferito a beni liberi da cose e persone.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Pistoia 12 settembre 2025

geom. Mirna Ginanni

Allegati:

A - estratto mappa

B - visure catastali

C - vista google

D - estratto P.O.

E1/E6 - atti di provenienza

F - ispezioni ipotecarie

G - gravami