





## **INDICE ANALITICO**



**1. PREMESSE E OGGETTO DELLA RELAZIONE DI STIMA**

**2. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

**3. UBICAZIONE**

**4. DESCRIZIONE DEI BENI**

**5. DATI CATASTALI**

**6. PROVENIENZA DEL BENE**

**7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**8. REGOLARITA' EDILIZIA**

**9. CONSISTENZA IMMOBILE**

**10. CRITERIO E VALORE DI STIMA PROPRIETA'**

**11. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

**12. ALLEGATI (beni n.1,2,3,4)**

- Planimetrie catastali
- Elaborato Planimetrico
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Formalità pregiudizievoli

**13. ALLEGATI (bene n.5,6)**

- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Atto di provenienza del bene
- Formalità pregiudizievoli



## 1. PREMESSE E OGGETTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto Per.Ind. Mattia Vannacci, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della provincia di Pistoia, con il numero di matricola n°630 specializzazione Edilizia. Veniva incaricato dalla proprietà di procedere alla stima dei fabbricati, posti in parte nel Comune di Pistoia località Sant'Agostino [REDACTED]; l'altro con accesso da via Pestalozzi n.33 e 47. [REDACTED]. In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, redige la seguente perizia tecnica – estimativa per la valutazione del sotto descritto immobile.

## 2. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 3. UBICAZIONE

I beni immobili di proprietà oggetto di stima sono tutti ubicati in Comune di Pistoia (PT) in località Sant'Agostino e costituiti da due fabbricati così suddivisi:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Fabbricato B

**Bene n.4)** fabbricato ad uso artigianale adiacente al precedente con accesso da via Pestalozzi n.33 e 47 composto da laboratorio, magazzino e con resede esclusivo sul lato ovest.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste in [REDACTED]  
[REDACTED].

[REDACTED] ampio fabbricato ad uso artigianale con accesso da [REDACTED] composto da laboratorio con spogliatoio, servizi e uffici oltre resede esclusivo che circonda l'immobile.

[REDACTED] appezzamenti di terreno principalmente boschivo posti in [REDACTED] che circondano il fabbricato sopra descritto.

## 4. DESCRIZIONE DEI BENI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®





[REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE**  **ASTE GIUDIZIARIE** 

ASTE GIUDIZIARIE®

**Confini:** detta via, proprietà [REDACTED], residua proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri e/o diversi confini.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 5. DATI CATASTALI

Bene n.1) [REDACTED]

Corrispondenza catastale

[REDACTED]

Bene n.2) [REDACTED]

Corrispondenza catastale

[REDACTED]



Bene n.3)

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. L'elaborato planimetrico non è conforme allo stato dei luoghi, per la realizzazione al piano terra nella corte a comune di tettoie coperte sia sul lato Est che Ovest del più ampio fabbricato. Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale per denunciare le modifiche sopra descritte.

Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.500 circa, tra diritti catastali e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

**Bene n.4)** L'immobile risulta intestato a giusto conto e regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al **foglio di mappa 226 particella 279, categoria D/1, rendita Euro 5.763,66, piano S1-T.**

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n.T366272/2024 del 10/01/2024.

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, sia per la presenza nella corte laterale al piano terra di una struttura coperta, ed anche per la presenza nella corte frontale in aderenza al fabbricato di una tettoia. Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale per denunciare le modifiche sopra descritte.

Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 2.000 circa, tra diritti catastali e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

Bene n.5)

Corrispondenza catastale

Bene n.6)

Corrispondenza catastale

Corrispondenza catastale

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. L'estratto di mappa catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

## 6. PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari identificate dal bene n.1-2-3-4 sopra descritte sono pervenute all'odierna parte intestataria a seguito di:

- **Atto fusione di società per incorporazione** del 21.12.2022

## 7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, presenti e uguali su tutti gli immobili posti nel Comune di

Pistoia e identificate alla presente relazione con bene n. **1-2-3-4**:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia del 28.10.2022  
Reg. gen. 11150 – Reg. part. 1703  
Pubblico ufficiale: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 21/10/2022  
N° repertorio: 81819/48229



Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Conferimento in società**  
Trascritto a Pistoia del 07.11.2016  
Reg. gen. 8379 – Reg. part. 5708  
Pubblico ufficiale: Notaio Zogheri Lorenzo  
Data: 06/10/2016  
N° repertorio: 38953/17702
- **Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione**  
Trascritto a Pistoia del 02.01.2023  
Reg. gen. 50 – Reg. part. 36  
Pubblico ufficiale: Notaio Lenzi Raffaele  
Data: 21/12/2022  
N° repertorio: 82276/48529

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, per quanto riguarda l'unità immobiliare posta nel [redacted], identificata alla presente relazione con bene n. **5**:

Iscrizioni





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, per quanto riguarda l'unità immobiliare posta nel Comune di

[redacted], identificata alla presente relazione con bene n.6 ([redacted])

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, per quanto riguarda l'unità immobiliare posta nel [REDACTED] relazione con bene n. 6 ([REDACTED]):

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia del 03.11.1999

Reg. gen. 5389 – Reg. part. 1285

Pubblico ufficiale: Zogheri Lorenzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento alle unità immobiliari poste nel [REDACTED], identificata alla presente relazione con bene n.6.

Si può precisare ed affermare che dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le sopra esposte ed elencate formalità pregiudizievoli. Dette risultano tutte cancellate, tranne la servitù di installazione cabina distribuzione a favore di Enel distribuzione S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 8. REGOLARITA' EDILIZIA

Bene n.1) [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

**Bene n.4)** Il fabbricato è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n.271 del 24.11.1989**, “per la costruzione di un laboratorio artigianale”. Successiva variante **Concessione Edilizia n.192 del 25.09.1990**, “variante alla concessione edilizia n.271 del 24.11.1989 relativa alla costruzione di un laboratorio artigianale”. Troviamo inoltre rilasciata **Agibilità n.ordine 24/1993 prot. n.8995/1993 del 24.07.1993** tramite la quale il Sindaco autorizza l’agibilità e l’uso.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità

Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE.

L’unità immobiliare non risulta conforme rispetto all’ultimo titolo edilizio (concessione edilizia) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico sia per la presenza nella corte laterale al piano terra di una struttura coperta, ed anche per l’esistenza nella corte frontale in aderenza al fabbricato di una tettoia.

Per la regolarizzare le difformità suddette è necessario il ripristino dello stato dei luoghi iniziale per quanto riguarda la struttura coperta laterale, vista l’impossibilità di eseguire una sanatoria. I costi per la presentazione della dichiarazione di inizio e successiva fine lavori per ripristino opere abusive presso l’ufficio tecnico comunale, l’onorario tecnico per la redazione della necessaria dichiarazione è stato stimato in €2.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali. I costi per la demolizione, smaltimento e ripristino vengono stimati in circa € 5.000.

Per regolarizzare le difformità inerenti la realizzazione della tettoia in aderenza al fabbricato, è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell’art.209 comma 2 let.b della L.R. 65/2014 per sanare le difformità sopra esposte. I costi per la presentazione della pratica edilizia ammontano ad €60 per diritti di

segreteria, mentre la sanzione ammonta ad €2.000 secondo quanto indicato dalla Determinazione del Dirigente n. ordine 677 del 17/04/2023. L'onorario tecnico per la redazione della necessaria pratica edilizia è stato stimato in €2.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **9. CONSISTENZA IMMOBILE**

Sulla base delle planimetrie catastali, ed ai sopralluoghi effettuati si rilevano le seguenti superfici distinte per destinazione, riepilogate nella tabella sotto riportata:

### **Bene n.1)**



**Bene n.4)**

Laboratorio  
Magazzino  
Resede

mq. 313,00  
mq. 300,00  
mq. 314,00

**10. CRITERIO E VALORE DI STIMA FINALE PROPRIETA'**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED] sarà applicato il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato conosciuti alla data richiesta per la stessa zona afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in oggetto. Da esperienze dirette supportate da ricerche di mercato riferite al periodo in oggetto il sottoscritto, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, grado di finitura e attuale stato di manutenzione ritiene di dovere attribuire i seguenti valori unitari che applicati alle relative consistenze determinano il valore di mercato del complesso immobiliare; i valori assegnati tengono conto della esistenza di locali di servizio.

La valutazione dei beni in oggetto ha come base di riferimento i valori rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che per quanto riguarda l'immobile posto nel [REDACTED], il valore di riferimento omi preso in considerazione è il minimo, viste le caratteristiche intrinseche che estrinseche dell'unità immobiliare. Inoltre tale valore è stato corretto applicando il coefficiente di vetustà (anni successivi alla data di costruzione).

Fatte tali considerazioni si può passare ai valori di stima specificando che il valore che andiamo a considerare è tenuto conto quanto sopra e precedentemente esposto e descritto.

Pertanto di seguito riporto la tabella relativa:

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda (Mq)	Valore €/Mq	Valore di stima (€)
Bene n.1)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Bene n.2)				
Bene n.3)				
Bene n.4)	<b>Laboratorio</b>	313,00	700,00	<b>219.100,00</b>
	<b>Magazzino</b>	300,00	300,00	<b>90.000,00</b>
	<b>Resede</b>	314,00	25,00	<b>7.850,00</b>
Bene n.5)				
Bene n.6)				

**Totale Fabbricato bene n.4): 316.950,00€**

**Costo stimato per la regolarizzazione dei beni n.4): 13.060,00€**

**Valore di stima finale viene fissato bene n.4): 303.890,00€**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(arrotondato per praticità)

## 11. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per la valutazione del più probabile valore d'indennità di occupazione dell'unità immobiliare posta in via Remigliari n.10 località Pietrabuona nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Pistoia; 07/11/2024



Si precisa che tale valore corrisponde all'immobile nello stato in cui si trova alla data odierna. Tanto dovevo in assolvimento a quante richiestomi, sicuro di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegnò il mandato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/c delucidazione.

