



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 uno con accesso da via Gabelli n.10,30 e 64; [REDACTED]. [REDACTED]

[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:

Fabbricato A

Bene n.1) porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale con accesso da via Gabelli n.10, 30 e 64 composto da laboratorio con spogliatoio, servizi e uffici.

Bene n.2) porzione di un più ampio fabbricato ad uso civile abitazione con accesso principalmente da via Gabelli n.10 composto da un appartamento.

Bene n.3) porzione di un più ampio fabbricato ad uso autorimessa con accesso principalmente da via Gabelli n.10 composto da un garage.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Bene n.1) Fabbricato ad uso artigianale con accesso dalla via Gabelli n.30 e 64 costituito al piano terra da ampio laboratorio ad uso officina con adiacente tettoia metallica sui lati nord ed ovest, con spogliatoio, servizi, centrale termica, cabina elettrica sul fronte principale con accesso diretto dal resede a comune; oltre

scala interna di collegamento con il primo piano dove rileviamo due locali ad uso ufficio, oltre disimpegno e w.c. Il fabbricato ha struttura portante in c.a. realizzato in opera costituita da due campate servita da carroponte; con pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, servizi rivestiti e completi di sanitari; all'interno sono presenti impianto elettrico, impianto aria compressa, impianto idrico, aspirazione fumi nella zona saldatura e impianto di aspirazione per la zona verniciatura.

Dal sopralluogo svolto in data 04.10.2023 si è potuto riscontare la buona manutenzione di tutti gli impianti, ed inoltre la struttura generale del fabbricato ad un esame visivo risulta essere in buone condizioni.

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

Bene n.2) Appartamento di civile abitazione sito al primo e secondo piano in adiacenza al fabbricato ad uso artigianale sopra descritto, con accesso dalla via Gabelli n.10. Costituito al piano terra da ingresso, piccolo ripostiglio, vano scala esclusivo (che collega da terra a tetto l'abitazione) per accedere al primo piano; disimpegno, soggiorno con balcone, due camere di cui una con balcone, ripostiglio, bagno e antibagno al primo piano oltre vano scala di collegamento; cucina, ripostiglio, ampio locale con caminetto e servizio igienico, soffitta al piano secondo sottotetto.

Confini: detta via, residua proprietà [REDACTED] su più lati, via Lambruschini, salvo altri e/o diversi confini.

Bene n.3) Rimessa posta al piano terra in adiacenza al fabbricato ad uso artigianale ed anche alla civile abitazione sopra descritti, con accesso dalla via Gabelli n.10. Si sviluppa al piano terra con una pianta di forma rettangolare pavimentata oltre impianto elettrico e portone carrabile. Collegato internamente al fabbricato ad uso artigianale.

Confini: detta via, residua proprietà [REDACTED] su più lati, proprietà [REDACTED], via Lambruschini, salvo altri e/o diversi confini.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



5. DATI CATASTALI

Bene n.1) L'immobile risulta intestato a giusto conto e regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al **foglio di mappa 226 particella 287, Sub.2, categoria C/3, classe 9, consistenza 980 mq, superficie catastale 891 mq, rendita Euro 7.338,86, piano T-1.**

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n.T366850/2024 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 per i seguenti motivi: per la realizzazione al piano terra nella zona w.c. di vano anti-w.c., inoltre per la realizzazione di un soppalco che accoglie al primo piano di un vano ad uso ufficio, ed ancora per la realizzazione di divisioni interne per suddividere parte di un ufficio posto al piano primo e la creazione di un disimpegno di passaggio, e per la realizzazione di un ampliamento posto a sud che si affaccia su via Gabelli. 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.2) L'immobile risulta intestato a giusto conto e regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al **foglio di mappa 226 particella 287, Sub.4, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie catastale 249 mq (escluso aree scoperte 242 mq), rendita Euro 1.518,38, piano T-1-2.**

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n.T367596/2024 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, per la presenza al piano primo di suddivisione del vano di maggior superficie tramite la realizzazione di alcuni tramezzi, oltre l'aggiornamento della numerazione civica. 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 € 1.000 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.3) L'immobile risulta intestato a giusto conto e regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al **foglio di mappa 226 particella 287, Sub.3, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, superficie catastale 32 mq, rendita Euro 195,22, piano T.**

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n.T367248/2024 del 10/01/2024.

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Parti comuni

Troviamo inoltre anche i seguenti beni comuni non censibili (BCNC) come meglio identificato nell'elaborato planimetrico ovvero:

- foglio di mappa 226 particella 287 sub. 1 (corte a comune dei sub.2,3,4).
- foglio di mappa 226 particella 287 sub. 5 (centrale termica a comune dei sub.2,4).

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)

Bene n.5)

Corrispondenza catastale

Bene n.6)

Corrispondenza catastale

Corrispondenza catastale

Corrispondenza catastale

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



[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[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®

identificata alla presente relazione con bene n.6

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

vo personale - è vietato

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

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) Il fabbricato di maggior dimensioni dove l'unità immobiliare in questione ne costituisce porzione è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n.343 del 30.06.1980**, "per la costruzione di un fabbricato artigianale con soprastante quartiere di civile abitazione". Successiva variante **Concessione Edilizia n.195 del 08.06.1982**, "variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n.343 del 30.06.1980". In seguito per la regolarizzazione di alcuni abusi edilizi è stata presentata ai sensi della L.47/1985 domanda di condono edilizio prot. gen. n.9616 del 24.02.1986 è evasa tramite la **Concessione a Sanatoria n.508 del 15.03.1990** "per ampliamento capannone e cambio di destinazione di un locale da civile ad artigianale, costruzione di un garage ed ampliamento abitazione, esecuzione di opere non valutabili in termini di superficie". Troviamo inoltre rilasciata **Abitabilità/Agibilità n.ord. 19/1995 prot. n.16100/1995** tramite la quale il Sindaco autorizza l'abitabilità e l'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non risulta conforme rispetto l'ultimo titolo edilizio (concessione a sanatoria) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico per la realizzazione al piano terra nella zona w.c. di vano anti-w.c., oltre il rialzamento della copertura nella porzione posta a nord, per l'installazione di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

un soppalco che accoglie al piano primo un vano ad uso ufficio, per la realizzazione di tramezzature interne per suddividere parte di un ufficio posto al piano primo e la creazione di un disimpegno di passaggio, per la realizzazione di un ampliamento posto a sud che si affaccia su via Gabelli.

Per la regolarizzare le difformità suddette è necessario il ripristino dello stato dei luoghi iniziale, per quanto riguarda l'ampliamento verso via Gabelli, 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 € 6.000.

Per regolarizzare le difformità inerenti la realizzazione dell'anti-w.c., rialzamento della copertura, il soppalco con l'ufficio, inoltre per il disimpegno di passaggio al piano primo, è necessario presentare un Accertamento di conformità 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 €200 per diritti di segreteria, mentre la sanzione ammonta ad €5.164 secondo quanto indicato dalla Determinazione del Dirigente n. ordine 677 del 17/04/2023, oltre oneri di urbanizzazione stimati in circa €6.000. L'onorario tecnico per la redazione della necessaria pratica edilizia è stato stimato in €5.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

Bene n.2) Il fabbricato di maggior dimensioni dove l'unità immobiliare in questione ne costituisce porzione è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n.343 del 30.06.1980**, "per la costruzione di un fabbricato artigianale con soprastante quartiere di civile abitazione". Successiva variante **Concessione Edilizia n.195 del 08.06.1982**, "variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n.343 del 30.06.1980". In seguito per la regolarizzazione di alcuni abusi edilizi è stata presentata ai sensi della L.47/1985 domanda di condono edilizio prot. gen. n.9616 del 24.02.1986 è evasa tramite la **Concessione a Sanatoria n.508 del 15.03.1990** "per ampliamento capannone e cambio di destinazione di un locale da civile ad artigianale, costruzione di un garage ed ampliamento abitazione, esecuzione di opere non valutabili in termini di superficie". Troviamo inoltre rilasciata **Abitabilità/Agibilità n.ordine 19/1995 prot. n.16100/1995** tramite la quale il Sindaco autorizza l'abitabilità 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 a sanatoria) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico per la presenza al piano primo di una suddivisione del vano soggiorno tramite la realizzazione di alcuni tramezzi.

Per regolarizzare le difformità suddette è necessario presentare una CILA a Sanatoria ai sensi dell'art. 136 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 €1.000, 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 €1.500 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

Bene n.3) Il fabbricato di maggior dimensioni dove l'unità immobiliare in questione ne costituisce porzione è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n.343 del 30.06.1980**, "per la costruzione di un fabbricato artigianale con soprastante quartiere di civile abitazione". Successiva variante **Concessione Edilizia n.195 del 08.06.1982**, "variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n.343 del 30.06.1980". In seguito per la regolarizzazione di alcuni abusi edilizie è stata presentata ai sensi della L.47/1985 domanda di condono edilizio prot. gen. n.9616 del 24.02.1986 è evasa tramite la **Concessione a Sanatoria n.508 del 15.03.1990** "per ampliamento capannone e cambio di destinazione di un locale da civile ad artigianale, costruzione di un garage ed ampliamento abitazione, esecuzione di opere non valutabili in termini di superficie". Troviamo inoltre rilasciata **Abitabilità/Agibilità n.ordine 19/1995 prot. n.16100/1995** tramite

la quale il Sindaco autorizza l'abitabilità e l'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità

Non dovuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

Parti comuni) Il fabbricato di maggior dimensioni dove l'unità immobiliari in questione ne costituiscono porzione è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n.343 del 30.06.1980**, "per la costruzione di un fabbricato artigianale con soprastante quartiere di civile abitazione". Successiva variante **Concessione Edilizia n.195 del 08.06.1982**, "variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n.343 del 30.06.1980". In seguito per la regolarizzazione di alcuni abusi edilizi è stata presentata ai sensi della L.47/1985 domanda di condono edilizio prot. gen. n.9616 del 24.02.1986 è evasa tramite la **Concessione a Sanatoria n.508 del 15.03.1990** "per ampliamento capannone e cambio di destinazione di un locale da civile ad artigianale, costruzione di un garage ed ampliamento abitazione, esecuzione di opere non valutabili in termini di superficie". Troviamo inoltre rilasciata **Abitabilità/Agibilità n.ordine 19/1995 prot. n.16100/1995** tramite la quale il Sindaco autorizza l'abitabilità e l'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità

Non dovuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio (concessione a sanatoria) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico per la realizzazione al piano terreno nella corte comune di tettoie coperte sul lato Est che Ovest del più ampio fabbricato; oltre la maggior copertura della corte esterna tramite l'installazione di pavimentazione non permeabile. Per la regolarizzare le difformità suddette è necessario il ripristino dello stato dei luoghi iniziale, 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 €5.000.

Bene n.4)

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Bene n.5)

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)

Laboratorio
Uffici

mq. 740,00
mq. 55,00

Tettoia

mq. 185,00

Bene n.2)

Appartamento

mq. 249,00

Bene n.3)

Rimessa

mq. 30,00

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)	<u>Laboratorio</u>	740,00	700,00	518.000,00
	<u>Uffici</u>	55,00	1.150,00	63.250,00
	<u>Tettoia</u>	185,00	200,00	37.000,00

Bene n.2)	Appartamento	249,00	1.250,00	311.250,00
Bene n.3)	Rimessa	30,00	700,00	21.000,00
Bene n.4)				
Bene n.5)				
Bene n.6)				

Totale Fabbricato bene n.1.2.3): 950.500,00€

Costo stimato per la regolarizzazione dei beni n.1.2.3): 38.424,00€

Valore di stima finale viene fissato bene n.1.2.3): 912.076,00€

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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

[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 quanto richiestomi, sicuro di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegnò il mandato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/c delucidazione.

