

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ELABORATO N.2 - UNITA' DIREZIONALE

Ubicazione: Pescia (PT), piazzetta Ducci,11

Proprietà: [REDACTED]



Indice dell'elaborato

1.Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2.Confini.	Pag.5
3.Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.5
4.Proprietà e provenienza.	Pag.6
5. Servitù, precisazioni.	Pag.8
6.Stato di occupazione.	Pag.9
7.Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.9
8.Accertamenti urbanistici	Pag.10



9. Considerazioni e stima Pag.12

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
5. Titolo di provenienza
6. Copia vincolo Ministero Beni Culturali
7. Documentazione urbanistica
8. Comparabili

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su porzioni di un più ampio ed antico palazzo a carattere condominiale ubicato nel centro storico cittadino di Pescia (PT), nei pressi del ponte del Duomo, sulla sinistra del fiume, edificio ricompreso tra lo sdrucchiolo del Duomo, la piazzetta Ducci e la via del Loreto.

Le porzioni in esame sono costituite da un'ampia unità immobiliare ad uso direzionale al primo piano e da altro locale al pianterreno con medesima destinazione d'uso.

L'edificio, denominato "Palazzo Cecchi al Ponte", risulta soggetto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 25.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 02.02.1968 al n°680/188 di reg.part.; esso è elevato di tre piani fuori terra oltre parziale seminterrato, e comprende,

oltre alle porzioni oggetto di stima, sette unità immobiliari ad uso abitativo, altre due unità ad uso direzionale, un fondo commerciale e quattro magazzini.

L'ufficio al primo piano, è raggiungibile attraverso atrio, porticati e vano scale condominiali con ingresso dal portone segnato dal numero civico 11 della piazzetta Ducci; l'unità risulta composta da ingresso, sala di attesa, quattro locali ad uso ufficio ed ampio bagno. Il locale al pianterreno è anch'esso raggiungibile dall'atrio con porticati sopra citato, e non ha collegamento diretto con l'unità del primo piano.

Gli interni delle due porzioni in esame risultano particolarmente curati, con soffitti caratterizzati da volte a croce ed incannicciati rifiniti a calce con gradevoli pitture, finiture e dotazioni impiantistiche di buon livello.

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai sono in legno (travi e travicelli) e mezzane in laterizio, il tetto, del tipo a padiglioni, ha struttura lignea (travi e travicelli) con scempiato in laterizio e sovrastante manto in cotto (coppi e tegoli); i divisori interni tra i vani sono costituiti dalle murature portanti; i locali di passo sono stati disimpegnati mediante installazione di arredi; le murature, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco civile tinteggiato; le facciate, sono arricchite con fasce marcapiano, cornici, soglie e rilievi in stucco ed in pietra serena.

Le pavimentazioni sono parte in cotto di recupero, parte moderne in colate di resina; il rivestimento del bagno è in ceramica; il vano scale condominiale ha gradini in pietra serena, mentre atrio e pianerottoli hanno pavimentazioni in cotto. Gli infissi interni sono in legno; così quelli esterni,



costituiti dagli infissi originari con vetri semplici, recentemente mantenuti

con nuova verniciatura bianca, dotati all'interno di scuroli ed all'esterno di

persiane, sempre in legno verniciato.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, di climatizzazione e ventilazione, termico del tipo radiante a pavimento, telefonico-dati, allarme.

Le altezze utili interne dell'unità principale variano da ml.2.80 a ml.4.40,

mentre quella del locale al pianterreno è di ml.4.90.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq.216 circa per

l'unità principale del primo piano, e di mq.35 circa per il locale al pianterreno.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art.1117

del C.C.; in particolare, come precisato sull'atto di provenienza più avanti

citato, per l'unità al primo piano la quota di comproprietà pari a 2/10

dell'intero sull'ingresso e sul ripostiglio accessibile dal nc. 11 (già nc. 10)

della piazzetta Ducci, la quota di comproprietà pari a 1/10 dell'intero sulla

corte posta all'interno del fabbricato condominiale, la quota di comproprie-

tà pari a 1/7 dell'intero sulle scale condominiali, la quota di comproprietà

pari a 1/6 dell'intero sulle cantine; per il locale al pianterreno, la quota di

comproprietà pari a 1/10 dell'intero sull'ingresso e sulla corte posta

all'interno del fabbricato condominiale.

Il palazzo di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, si trova in buone

condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di

vari interventi di restauro nell'arco temporale 2008-2015 alle facciate, alla

copertura, all'atrio con portici ed al vano scale condominiale.

Le porzioni in esame sono state oggetto di un accurato restauro conclusosi nel 2017.

ASTE
GIUDIZIARIE®
<><><>

- CONFINI -

Confinano: per l'unità al primo piano, a nord propr. xxxxxxxxxx e proopr. xxxxxx; ad ovest, affaccio sullo sdrucchiolo del Duomo; a sud, propr. xxxxxxxxxxxx ad est, affaccio su via del Loreto; s.s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa **88**, dal mappale **27 sub.26**, categoria A/10 di 2^a, vani 7.5, superficie catastale mq.225, rendita catastale € 1.704,31.- (per l'unità al primo piano), e dal mappale **27 sub.25**, categoria A/10 di 3^a, vani 1, superficie catastale mq.43, rendita catastale € 265,98.- (per il locale al pianterreno), a seguito rispettivamente delle denuncia di variazione depositate presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 13.01.2017 pratica n.PT0002933 in atti dal 16.01.2017, ed in data 11.06.2007 pratica n.PT0062120 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 27 sub.26 è derivato dal precedente mappale 27 sub.16 a seguito della denuncia di variazione della destinazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 11.06.2007 ed ivi registrata al n. PT0062133 in atti da pari data;



- il mappale 27 sub.25 è derivato dal precedente mappale 27 sub.6 a seguito della denuncia di variazione della destinazione depositata presso l'UTE di Pistoia in data 11.06.2007 ed ivi registrata al n. PT0062120 in atti da pari data.

Le planimetrie catastali attualmente in atti, rispondono fedelmente allo stato dei luoghi.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Quanto descritto risulta intestato alla società " con sede in - c.f. - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti per acquisto dai Sigg.

mediante:

atto di compravendita ricevuto dal Not.Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 10.07.2007, rep.39997, racc.8727, trascritto a Pescia il 13.07.2007 al n°2426 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva e quietanza con annotamenti del 31.01.2008 rispettivamente ai numeri 515 e 516 di regg.partt..

Gli stessi beni erano in precedenza così pervenuti ai danti causa della società ".

A per i diritti di piena proprietà pari a 12/36, a

per i diritti di piena proprietà pari a 6/36, a i

Maria Apollonia per i diritti di piena proprietà pari a 4/

ciascuno, a e per i diritti di pie-

na proprietà pari a 3/36 ciascuna, in virtù di successione legittima a
, deceduta il 3 dicembre 2003, giusta dichiarazione di
successione trascritta a Pescia il 27 luglio 2004 al n. 2796 reg. part..

A in virtù dei seguenti titoli:

essione testamentaria a , deceduto il
1999, successione regolata da testamento olografo in data 15 aprile 1959
pubblicato con verbale a rogito del notaio Francesco De Stefano in data 1
aprile 1999, repertorio n. 15.302, raccolta n. 2.828, registrato a Lucca il
giorno 8 aprile 1999 al n. 1450, giusta dichiarazione di successione regi-
strata a Lucca il 26 luglio 1999 al n. 62 vol. 1536 e trascritta a Pescia il
giorno 8 novembre 1999 al n. 3376 reg. part.;

- successione testamentaria a
ta da testamento olografo in data 15 aprile 1959
pubblicato con verbale a rogito del notaio Francesco De Stefano in data 1
aprile 1999, repertorio n. 15.303, raccolta n. 2.829, registrato a Lucca il
giorno 8 aprile 1999 al n. 1451, giusta dichiarazione di successione regi-
strata a Lucca al n. 81 vol. 1429 e trascritta a Pescia il 9 novembre 1994
al n. 2616 reg. part. e successive dichiarazioni di successione registrata a
Lucca al n. 52 vol. 1469 e trascritta a Lucca il 20 aprile 1996 al n. 3625
reg. part. e dichiarazione di successione registrata a Lucca al n. 75 vol.
1535 e trascritta a Lucca il giorno 11 ottobre 1999 al n. 9819 reg. part.;

- successione testamentaria a , deceduta il 7 marzo
1989, successione regolata da testamento olografo in data 15 aprile 1959
pubblicato con verbale a rogito del notaio Francesco De Stefano in data 1



aprile 1999, repertorio n. 15.301, raccolta n. 2.827, registrato a Lucca il giorno 8 aprile 1999 al n. 1449, giusta denuncia di successione registrata a Pescia al n. 13 vol. 75 e trascritta ivi il 16 ottobre 1989 al n. 2451 reg. part. e successiva dichiarazione di successione registrata a Pescia il 29 giugno 1999 al n. 87 vol. 141 e trascritta ivi il 30 novembre 1999 al n. 3649 reg. part..

A in parte in virtù della predetta successione testamentaria a ed in parte in virtù della predetta successione testamentaria a

A in virtù della predetta successione testamentaria a

A in virtù di atto a rogito del Notaio Carlo Bellandi

in data 22 aprile 1986, registrato a Pescia il giorno 8 maggio 1986 al n. 1831 e trascritto ivi il 9 maggio 1986 al n. 1018 reg. part..

(ved. copia titoli di provenienza all. "5").

<><><>

- SERVITÙ, PRECISAZIONI -

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono state riscontrate servitù trascritte in favore o a carico del bene in esame. Resta inteso comunque che lo stesso sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Per il fabbricato di cui fanno parte i beni in esame, risulta costituito un condominio denominato "Palazzo Cecchi", dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali. L'attuale amministratore pro-tempore è il geometra con studio in Altopascio (LU). Secondo quanto

indicato da quest'ultimo, i millesimi di proprietà generale complessivi per le due unità sono pari a 203,60/1000. Sempre secondo quanto indicato dall'amministratore, risulta una situazione debitoria nei confronti del condominio ed a carico delle due unità suddette per ratei condominiali non versati pari a complessivi € 2.377,01.-.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

Le due unità oggetto di stima non sono interessate da contratti di locazione. Le stesse risultano pertanto nella disponibilità della società proprietaria

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **14.01.2025**, sono state rilevate le seguenti formalità affittive:

IPOTECHE:

r.p.755, r.g.5186 = **09.09.2024** = **Banco BPM spa** = **€ 2.000.000,00.-**

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19.08.2024, rep.646/2024, a favore del "Banco BPM spa" con sede in Milano - c.f.09722490969 -, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per € 1.446.217,18.- di capitale. Grava i beni qui descritti, ed altri beni immobili di proprietà della medesima società.

r.p.995, r.g.6684 = **18.11.2024** = **Banca Centro Credito Cooperativo**



Toscana-Umbria Società Cooperativa = € 2.140.000,00.-

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 13.11.2024, rep.1923/2024, a favore della "Banca Centro Credito Cooperativo Toscana-Umbria Società Cooperativa" con sede in Sovicille (SI) - c.f.03518350545 -, contro la società [REDACTED], per € 2.116.570,00.- di capitale. Grava i beni qui descritti, ed altri beni immobili di proprietà della medesima società.

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art.26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". Come detto il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L.1089/1939, emesso in data 25.11.1967 e trascritto a Pescia il 02.02.1968 al n°680/188 di reg.part..

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata

del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia, sono state riscontrate

le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°177 del 17.09.1966 rilasciata dal Comune di Pescia al [REDACTED], per modifiche prospettiche e la formazione di un negozio al pianterreno;

- Autorizzazione Edilizia n°105 del 01.04.1988 (P.E. n°7479/1988) rila-

, con relativo Nulla Osta da parte
e della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Archi-

tettonici di Firenze e Pistoia n°2864 del 23.04.1988, per rifacimento parziale degli intonaci esterni;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dall'Amministratore pro-tempore Geom. Andrea Dal Canto in data 18.08.2005 al n°20384 di protocollo (P.E. n°442/2005), con relativo Nulla Osta da parte della Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Per il Paesaggio di Firenze, Pistoia e Prato n°19749 del 01.12.2004, ed At-
- to di Assenso n°58/2005 del 21.10.2005 rilasciato dal Comune di Pescia, per lavori di restauro al portale del palazzo;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Pescia dall'Amministratore pro-tempore Geom. Andrea Dal Canto in data 12.02.2008 al n°3399 di protocollo (P.E. n°77/2008), con relativo Nulla Osta da parte della Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Per il Paesaggio di Firenze, Pistoia e Prato n°615 del 17.01.2008, per lavori di restauro all'atrio ed al vano scale condominiali;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata presso il Comune di Pescia dall'Amministratore pro-tempore Geom. [REDACTED] in



data 31.03.2015 al n°9509 di protocollo (P.E. n°134/2015), con relativo Nulla Osta da parte della Soprintendenza Per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato n°3449 del 02.03.2015, per opere di manutenzione straordinaria al tetto e alle facciate del palazzo;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata presso il Comune di Pescia dalla società "Guidi 1896 srl" in data 16.09.2015 al n°27879 di protocollo (P.E. n°418/2015), con relativo Nulla Osta da parte della Soprintendenza Per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato n°11661 del 01.09.2015, per modifiche interne ai vani uso ufficio al primo piano;
- Certificazione di Agibilità depositata presso il Comune di Pescia in data 22.05.2017 al n°16552 di protocollo, a firma del Dott.Arch. Gianfranco Raffaelli di Pescia, relativa all'unità ad uso direzionale ubicata al primo piano e conseguente alla S.C.I.A. protoc.27879 del 16.09.2015 sopra citata.

(Ved. documentazione urbanistica all. "6").

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non sono emerse difformità.

<><><>

- **CONSIDERAZIONI E STIMA** -

Il palazzo storico di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di stima è ubicato, come detto, nel centro storico cittadino, a pochi passi dalla centralissima piazza Mazzini.

Aspetti positivi sono quindi la buona ubicazione, anche in relazione all'attuale destinazione d'uso dei due immobili, il buono stato di manutenzione e conservazione del palazzo, l'ottimo stato di manutenzione e conservazione, le finiture in parte di pregio e le dotazioni impiantistiche delle unità in esame.

Pesano l'assenza di posti auto dedicati, sia essi esclusivi che condominiali, l'assenza di un ascensore condominiale, nonché la notevole superficie commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, presso agenzie immobiliari, nonché presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati un atto di compravendita ed un annuncio immobiliare entrambi aventi ad oggetto un'unità adibita a ufficio ubicata nei pressi del centro cittadino, lungo il viale Garibaldi. Dall'analisi dei citati comparabili, sono emerse alcune differenze con le caratteristiche dei beni oggetto di stima (presenza o meno di posti auto, maggiore o minore superficie commerciale, presenza o meno di ascensore condominiale) che sono state dallo scrivente considerate applicando i necessari coefficienti correttivi.

Di seguito vengono descritti i due comparabili riscontrati:

- atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data



28.02.2023, rep.9293, racc.6882, trascritto a Pescia il 06.03.2023 al

n°841 reg.part., con cui viene compravenduto un ufficio al secondo piano dotato di posto auto coperto ed esclusivo, in un fabbricato condominiale ubicato lungo il viale Garibaldi dotato di ascensore condominiale. La superficie commerciale complessiva è pari a mq.51 - Prezzo € 80.000,00.-, per un prezzo unitario pari ad €/mq.1.568,63.-;

- annuncio n°U103 del 06.03.2023 presso agenzia immobiliare Il Torrione di Pescia, inerente un'unità ad uso direzionale posta al primo piano di un più ampio edificio condominiale ubicato in Pescia, lungo il viale Garibaldi, corredata da posto auto scoperto, della superficie commerciale di mq.50 - Prezzo richiesto € 80.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq.1.600,00.-.

(Ved. copia comparabili all. "9").

Il sottoscritto ha inoltre visionato per il Comune di Pescia:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "B1 - Centrale/Centro Storico Est e Sud Duomo", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.000,00.- ad un massimo di €/mq.1.250,00.-;
- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Centro Storico Est e Sud, Duomo", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.948,00.- ad un massimo di €/mq.1.094,00.-.

Per la stima dei beni in esame ha ritenuto opportuno impiegare il valore unitario più attendibile tra quelli riscontrati, ossia quello scaturito dalla citata compravendita, al quale ha poi applicato i seguenti coefficienti correttivi per soppesare adeguatamente le differenti caratteristiche tra il bene compravenduto e quelli oggetto di valutazione:

- valore unitario di compravendita €/mq.1.568,63.-.

- coefficiente assenza posti auto/parcheggio = 0.87

- coefficiente assenza ascensore = 0.90

- coefficiente maggior superficie commerciale = 0.92

- coefficiente finiture in parte di pregio e dotazioni impiantistiche = 1.20

ottenendo così il seguente valore unitario impiegato per la stima:

€/mq.1.568,63 x 0.87 x 0.90 x 0.92 x 1.20 = €/mq.1.355,97.-, arrotondato ad €/mq.1.360,00.-.

In questo modo è stato tenuto adeguatamente conto delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare del suo stato manutentivo, delle sue caratteristiche costruttive ed architettoniche, delle sue dotazioni, della sua ubicazione e della tipologia edilizia.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri) per l'edificato e di superficie nuda per le aree pertinenziali.

- piano primo mq. 216 x €/mq.1.360,00.- = € 293.760,00.-

- piano terra mq. 35 x €/mq.1.360,00.- = € 47.600,00.-

Sommano. € 341.360,00.-

e in c.t., € 341.000,00.-



