

- **RELAZIONE TECNICA DI STIMA** -

ELABORATO N.13 - MAGAZZINO TRASFORMATO IN CIVILE ABITAZIONE

Ubicazione:Pescia (PT), piazza Garzoni,snc

Proprietà:



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.7
6.Stato di occupazione.	Pag.7
7.Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.7
8.Accertamenti urbanistici	Pag.8



9. Considerazioni e stima Pag.11

Indice degli allegati

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

DESCRIZIONE

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su porzione di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Pescia (PT), in fregio al fianco nord del Duomo cittadino, ricompreso tra la via della Cattedrale, la via del Seminario e la piazza Garzoni, costituito dal palazzo denominato "Cardini" e meglio conosciuto come palazzo "Matteucci" elevato di quattro piani fuori terra rispetto alla via della Cattedrale (terra, primo, secondo e terzo-sottotetto) oltre seminterrato, da un contiguo corpo secondario (ex limonaia) elevato del solo pianterreno oltre a piano seminterrato e sovrastante copertura a terrazza, e dall'ampio giardino del palazzo che si estende dal fronte nord dell'edificio fino alla piazza Garzoni.*

Il complesso risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 18.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data

28.12.1967 al n°678/303 di reg.part..

La porzione in esame è costituita da un'unità immobiliare con destinazione magazzino trasformata abusivamente in abitazione, ubicata al pianterreno del corpo secondario (ex limonaia), posto in aderenza al fronte nord del palazzo "Cardini-Matteucci"; la stessa è dotata di accesso esclusivo dalla piazza Garzoni, privo di numero civico.

Essa è composta da un ampio locale adibito a ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre ripostigli, camera, bagno, oltre a piccola loggia con affaccio sulla piazza Garzoni in corrispondenza dell'ingresso, in cui è stato ricavato un piccolo locale tecnico per l'alloggio della caldaia. Alla citata loggia si giunge dalla piazza Garzoni attraverso alcuni scalini in muratura e pietra. La zona cottura e i due ripostigli centrali, sono stati ricavati all'interno della zona giorno mediante la realizzazione di pareti divisorie con altezza di ml.2.50 circa, che non giungono quindi fino al soffitto del locale.

Le strutture verticali del fabbricato sono in muratura mista, pietra e laterizio; i soffitti sono caratterizzati da volte a crociera in muratura di laterizio rifinite ad intonaco; le pareti divisorie sono in muratura di laterizio; tutte le murature, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile; la copertura dell'edificio è a terrazza praticabile, quest'ultima di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare di altrui proprietà ubicata nel palazzo "Cardini-Matteucci"; le pavimentazioni sono parte in cotto (ingresso-soggiorno-pranzo e terrazza), parte in parquet (zona cottura, ripostigli e camera); pavimento del bagno e rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; l'unità è dotata di quattro ampie finestre a semicerchio,



altra finestra nella camera, oltre a portoncino e piccola finestra sulla parete nord; le finestre sono per lo più in alluminio e vetro, dotate di inferriate, il portoncino d'ingresso e le porte sono in legno. Sono installati gli impianti: elettrico, idrico e termico del tipo a termosifone con elementi radianti in ghisa alimentati da caldaia murale a gas metano; al momento del sopralluogo l'unità era priva di utenze attive e quindi non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti presenti.

Come precisato nel dettaglio al paragrafo "Accertamenti urbanistici", l'unità in esame è stata oggetto nel 2006 di un intervento di ristrutturazione in forza di una pratica edilizia incompleta e quindi da ritenersi inefficace. La sua destinazione d'uso è pertanto tuttora a magazzino, con possibilità di trasformazione in civile abitazione.

Le altezze utili massime interne dei locali sono di ml.3.40 ca..

La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'unità è di complessivi mq.111 ca., quella della loggia è di mq.12 circa.

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..

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità in esame, da tempo in disuso, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; durante il sopralluogo sono state rilevate alcune tracce di umidità derivanti da passate infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura a terrazza; la citata terrazza è stata oggetto di recenti interventi di manutenzione e restauro, con il completo rifacimento

dell'impermeabilizzazione. Come detto non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, in quanto al momento non sono presenti utenze attive. Da segnalare la presenza di un foro nel pavimento, in corrispondenza dell'ingresso, provvisoriamente tamponato con una soletta non praticabile. Tale foro corrispondeva all'arrivo di una scaletta interna per la comunicazione con il piano seminterrato. Lo stesso dovrà essere chiuso con idoneo solaio.

<><><>

- CONFINI -

Confinano complessivamente: a sud e ad est, propr. Banca MPS spa; ad ovest, altra propr. ; a nord, piazza Garzoni; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa **88**, dal mappale **81 sub.5**, categoria C/2 di 6[^], mq.96, superficie catastale mq.120, rendita catastale € 262,77.-, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 21.10.2004 pratica n.PT0113350 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 81 sub.5 è derivato dal precedente identificativo mappale 81 sub.4, a seguito della citata denuncia di variazione; depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 19.07.2004 pratica n.PT0077606 in atti da pari data.

Il mappale 81 sub.4 era a sua volta derivato dal mappale 81 sub.3 a se-



guito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 12.01.1981 ed ivi registrata al n.18.1/1981 di protocollo in atti dal 19.07.2004.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde a quanto rilevato in loco. Dovrà pertanto essere depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-

Territorio dell'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione con proce-

dura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente a allo stato dei luoghi. Per tale incombente è plausibile ipotizzare una spesa

complessiva, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.000,00.-.

(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 " " con sede in Ponte Buggianese (PT) - c.f. 01235040472 - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti dalla società "Valorizzazione Beni

" -, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 16.03.2021, rep.2242, trascritto a Pescia il 08.04.2021 al n°1189 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 19.07.2021 al n°690 reg.part..

Gli stessi beni erano in precedenza pervenuti in proprietà della società "Valorizzazione Beni Fondiari di P " , per acquisto dai Sigg.

a Pescia (PT) il 23.06.1929, mediante atto di compravendita ricevuto dal
Not. Vittorio Gaddi di Lucca in data 09.03.2005, rep.58347, racc.12515,
trascritto a Pescia il 15.03.2005 al n°762 reg.part..

Detti beni erano pervenuti infine ai Sigg. , per acquisto dal Sig. nato
a il , mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.

Carlo Bel-landi di Pescia in data 24.04.1981, rep.37453, racc.13432,
trascritto a Pescia il 18.05.1981 al n°1341 di reg.part..

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

<><><>

- SERVITÙ, PRECISAZIONI -

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti non sono emerse servitù tra-
scritte a favore e/o a carico de beni qui trattati. Resta inteso che
l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con
tutte le servitù attive e/o passive eventualmente esistenti.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

L'unità immobiliare oggetto di stima non è gravata da vincoli locativi ed è
pertanto nel possesso e nella piena disponibilità della società proprietà.

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servi-
zio 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 = C

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 " " con

sede in Ponte Buggianese (PT) - c.f.0 -, 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 = C 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 " " con se- de in

Ponte Buggianese (PT) - c.f. -, 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 fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del

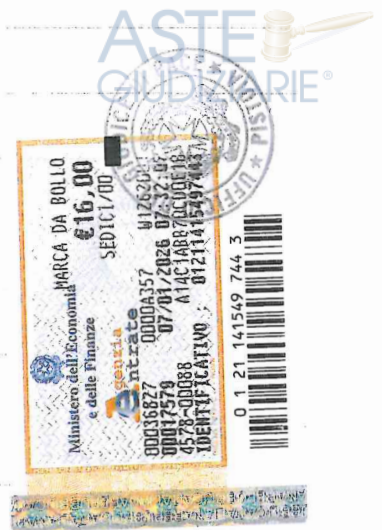
Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del

territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto stori-

co" 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 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n°678/303 di reg.part. (ved. copia vincolo all."7").

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:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°199 del 18.06.1997 rilasciata dal Comune di Pescia ai Sigg. Campioni Silio e Natali Ave, previo rilascio del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza, per la regolarizzazione di opere abusive (sostituzione portone di accesso all'immobile);
- Denuncia di Inizio Attività depositata dalla società "Valorizzazione Beni Fondiari srl" presso il Comune di Pescia in data 10.06.2005 al n°14090 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per la realizzazione di un servizio igienico all'interno del fondo ed opere di manutenzione alla terrazza di copertura;
- Denuncia di Inizio Attività depositata dalla società "Valorizzazione Beni Fondiari srl" presso il Comune di Pescia in data 15.02.2006 al n°4259 (P.E.104/2006) di protocollo, previo rilascio di Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza e di rilascio di Atto di Assenso da parte



del Comune, per la il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione;

- Denuncia di Inizio Attività depositata dal Condominio Palazzo Matteucci presso il Comune di Pescia in data 15.09.2015 al n°27668 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per manutenzione straordinaria coperture e installazione di linea vita;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 11.03.2021 al n°9116 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per opere di restauro alle facciate ed alle coperture dell'edificio ed installazione di linee vita;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante a quella depositata in data 11.03.2021 al n°9116 di protocollo, depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 06.04.2022 al n°12496 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per opere di restauro alle facciate ed alle coperture dell'edificio ed installazione di linee vita.

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

La citata D.I.A. n°104/2006, presentata per la ristrutturazione dell'unità con cambio d'uso da magazzino ad abitazione, risulta inefficace in quanto non sono stati versati i necessari oneri e costo di costruzione nella casse comunali. Gli elaborati grafici allegati alla stessa presentano comunque altre irregolarità, tra cui:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- la presenza del foro nel solaio per la comunicazione tramite scaletta interna con il piano seminterrato;

- una diversa profondità della loggia;
- il tamponamento di una finestra semicircolare;
- la realizzazione dei gradini esterni.

Per la regolarizzazione di tali difformità, dovrà pertanto essere depositata idonea pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Pescia, previo rilascio del necessario Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza.

Alcune delle opere realizzate non potranno probabilmente essere sanate, come la tamponatura della finestra semicircolare (essendo un palazzo storico, vincolato ai sensi della L.1089/1939 s.m.i.) e la realizzazione del foro nel solaio per il collegamento con il piano seminterrato; pertanto per le stesse dovrà essere prevista la rimessa in pristino.

Per tali incombenti è plausibile ipotizzare una spesa complessiva indicativa, comprensiva di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere per la rimessa in pristino degli abusi non sanabili, pari a circa € 30.000,00.-.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è ubicato, nella parte est del centro storico cittadino, subito a nord del Duomo ed a poche centinaia di metri dalla centralissima piazza Mazzini.

Il fondo in esame è dotato di buone finiture e di apprezzabili caratteristiche architettoniche. Per ubicazione e caratteristiche è ipotizzabile un sufficiente interesse 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 tra i dati raccolti durante le indagini svolte, il sottoscritto ha ritenuto di adottare il seguente annuncio immobiliare inerente un'unità abitativa posta a pochi metri da quella oggetto di stima:

- annuncio n° 60749231 del 20.07.2023 presso agenzia immobiliare Il Torrione di Pescia, inerente un appartamento da riammodernare ubicato al terzo piano di un più ampio edificio condominiale (privo di ascensore) ubicato in Pescia (PT), piazza Ducci, della superficie commerciale di mq.266 - Prezzo richiesto € 209.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq.785,71.-.

(Ved. copia comparabili all."8").

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 (abitazioni di tipo economico) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.950,00.- ad un massimo di €/mq.1.150,00.-;

- 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 (abitazioni in stabili di fascia media) valori unitari per superficie lorda da un minimo di

€/mq.926,00.- ad un massimo di €/mq.1.179,00.-.

Per la stima dell'unità in esame ha quindi applicato i seguenti coefficienti correttivi al valore unitario dell'annuncio selezionato, al fine di considerare una riduzione cautelativa del prezzo richiesto che tenga conto della normale trattativa tra acquirente e venditore, le particolari caratteristiche architettoniche dell'unità immobiliare, nonché la dotazione di un accesso esclusivo:

- abbattimento cautelativo annuncio immobiliare = 0.90
- particolari caratteristiche architettoniche e costruttive dell'unità = 1.10

€/mq.785,71 x 0.90 x 1.10 = €/mq.777,85.-.

Ha infine eseguito la media aritmetica del citato valore con il valore minimo di quelli riportati dal Borsinoimmobiliare ottenendo il seguente valore unitario che ha impiegato per la stima del bene:

$(€/mq.777,85 + €/mq.926,00) \times 0.50 = €/mq.852,00.-$, in c.t..

E' stato pertanto tenuto 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, 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).

- abitazione mq. 112 x €/mq. 852,00.- = € 95.424,00.-

- loggia mq. 12 x €/mq. 426,00.- = € 5.112,00.-

Sommano € 100.536,00.-

- A detrarre oneri regolarizzazione urbanistica e catastale - € 26.000,00.-

Restano € 74.536,00.-



