

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ELABORATO N.8 - EX CIRCOLO RICREATIVO

Ubicazione: Pescia (PT), via della Cattedrale,1-3 - via del Seminario,13

Proprietà:



Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.....	Pag.2
2. Confini.....	Pag.7
3. Dati catastali, corrispondenza catastale.....	Pag.7
4. Proprietà e provenienza.....	Pag.8
5. Servitù, precisazioni.....	Pag.9
6. Stato di occupazione.....	Pag.10
7. Accertamenti ipotecari.....	Pag.10
8. Accertamenti urbanistici.....	Pag.11



9. Considerazioni e stima Pag.15

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Planimetrie catastali

4. Elaborato planimetrico

5. Documentazione fotografica

6. Titolo di provenienza

7. Copia vincolo Ministero Beni Culturali

8. Documentazione urbanistica

9. 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 lato 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, interamente distribuita al pianterreno del palazzo, è costituita da un'ampia unità immobiliare ad uso direzionale (già in passato adibita a circolo ricreativo) in cui sono stati iniziati importanti interventi di restauro poi interrotti a mai ultimati; detta unità risulta divisa in due zone

dall'ingresso con porticato comune del palazzo segnato dal n°c°1 di via della Cattedrale. La parte ovest è composta da due vani destinati a ufficio,

oltre disimpegno, locale da destinare a bagno ed antibagno, altro disimpegno ove è previsto lo sbarco del costruendo ascensore, e da ampio locale ad uso sgombero-magazzino; la porzione est comprende un ingresso,

con accesso diretto da via della Cattedrale, 3, tre vani destinati a ufficio, quattro ampi locali da destinare ad archivio, altro ampio vano ove è prevista la realizzazione di un bagno, e due locali tecnici, di cui uno sottoscala.

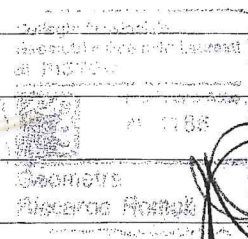
I locali sono in massima parte di passo, privi di adeguati disimpegni.

Il tutto attualmente raggiungibile:

a) - attraverso l'ingresso con porticato a comune segnato dal n°c°1 di via della Cattedrale; che dà accesso ad entrambe le porzioni, est ed ovest, dell'unità descritta;

b) - attraverso l'ingresso e vano scale comune raggiungibile dalla corte comune con cancello segnato dal n°c°13 di via del Seminario, con ingresso dalla prima porta sulla sinistra del pianerottolo di arrivo delle scale al pianterreno, porta che immette nel locale uso magazzino;

c) - tramite accesso esclusivo segnato dal n°c°3 di via della Cattedrale, che immette direttamente nel vano ingresso della porzione est dell'unità.



L'immobile in esame è stato oggetto di un recente intervento di restauro le cui opere sono state interrotte e mai ultimate; detto intervento prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un impianto ascensore con corsa dal piano seminterrato (raggiungibile esclusivamente attraverso locale al piano seminterrato di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare) al secondo piano del palazzo, per mettere in comunicazione i vari piani e quin-

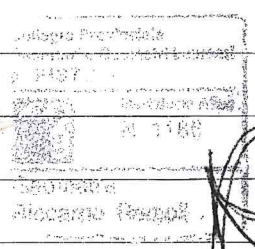
di le varie unità immobiliari delle quali la società " " è in parte proprietaria [oltre a quella qui descritta, quella catastalmente rappresentata dal mappale 83 sub.55 (ved. elaborato peritale n°10)] ed in parte utilizzatrice [mappale 83 sub.48 (ved. elaborato peritale n°1)]; il predetto impianto di sollevamento è stato realizzato solo parzialmente, con esecuzione della fossa in c.a. al piano seminterrato e di parte del telaio autoportante in acciaio.

L'unità immobiliare in esame si presenta pertanto allo stato di cantiere, al momento inutilizzabile per la sua destinazione d'uso. La stessa è da considerarsi nel complesso allo stato grezzo e deve essere completata negli impianti (compreso il più volte richiamato ascensore), negli isolamenti dal suolo (vespai), nelle finiture, negli infissi.

Le strutture verticali del palazzo sono in muratura mista, pietra e laterizio; i solai sono in legno (travi e travicelli) e mezzane in laterizio per i piani primo, secondo e terzo, mentre l'intero pianterreno è caratterizzato dalla presenza di volte in muratura di laterizio del tipo a botte, a crociera e a padiglione, in parte intonacate, in parte con muratura a faccia vista; il tetto del palazzo, costituito da tre semi-padiglioni, varie falde inclinate ed una piccola capanna, ha in massima parte strutture lignee (travi e travi-

celli) e scempiato di mezzane, alcune delle quali integrate con longherine in acciaio in occasione di recenti interventi di restauro; il padiglione all'estremità ovest dell'edificio, ha struttura parte in legno e parte in longherine in acciaio, a sorreggere uno scempiato di tavelle in laterizio; il manto di copertura è interamente in cotto (coppi e tegoli), dotato di alcuni lucernari luciferi e per l'accesso al tetto; con l'ultimo intervento di manutenzione recentemente eseguito, la copertura è stata recentemente dotata di linee vita; le scale del palazzo sono in pietra; il vano corsa dell'ascensore in progetto, impianto mai ultimato, che parte dal piano seminterrato e giunge fino al secondo piano, è del tipo autoportante in acciaio, con fossa in c.a.; le facciate del palazzo, rifinite con intonaco a calce tinteggiato in colore bianco, sono arricchite con gradevoli e ben mantenuti elementi in pietra serena quali ampi davanzali e mensole inginocchiate alle finestre, bozzati a finestre e portoni, stemmi di famiglia; la facciata principale, lungo la via della Cattedrale, è altresì caratterizzata dalla presenza di un cornicione tra il secondo ed il terzo piano (sottotetto); le finestre e le porte-finestre del palazzo, sono per lo più dotate degli originari infissi in legno e vetro, in massima parte schermate da persiane in legno verniciato di colore bianco, ed in parte difese da inferriate; gli ingressi a comune del palazzo, sono dotati di portoni in legno massello.

L'unità immobiliare in esame, per la quasi totalità dei locali, ha soffitti con strutture costituite da volte a botte lunettate e/o a crociera, in parte rifiniti con intonaco del tipo civile, ed in parte dove sono stati portati a nudo gli elementi in laterizio con probabile intenzione di stuccarli a faccia vista; sono presenti i vecchi infissi esterni, come detto in legno ed in legno e ve-



tro, con finestre dotate di inferriate, infissi che necessitano di manutenzione. Nella parte ovest dell'unità, e precisamente nella parete di confine del locale ovest, era prevista la realizzazione di un'apertura in parete portante per il collegamento con l'unità immobiliare confinante, sempre di proprietà della xxxxxxxx[mappale 83 sub.55, di cui all'elaborato peritale n 10]); le pavimentazioni presenti sono parte in pietra e parte in cotto; non sono presenti impianti funzionanti.

Le altezze utili dei locali variano da un minimo di ml.3.30 ca. ad un massimo di ml.4.00 ca..

Le superfici coperte complessive (al lordo delle murature) sono di mq.389 ca. per la porzione di cui al mappale 83 sub.45, di mq.141 circa per la porzione di cui al mappale 83 sub.46 e di mq.74 circa per la porzione di cui mappale 83 sub.43.

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., ed in particolare sul predetto ingresso con vano scale comune, e sulla corte comune con accesso dal n°c°13 di via del Seminario. In merito a tale corte è da precisare quanto segue:

- la stessa è stata erroneamente indicata come "corte esclusiva" sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal mappale 83 sub.55 [di cui all'elaborato peritale n°10)] con denuncia di variazione del 30.05.2023 n°PT0023429.

Il palazzo di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, si trova esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di un recente intervento di restauro alle facciate ed alle co-

perture negli anni 2021-2022.

L'unità immobiliare in esame è stata oggetto, come detto, di interventi di restauro ora interrotti e che dovranno essere completati per renderla nuovamente fruibile per la sua attuale destinazione d'uso.

<><><>

- CONFINI -

Confinano complessivamente: a nord, propr. Banca MPS spa e vano scale comune; ad ovest, altra propr. xxxxxxx, vano scale comune, ingresso e porticato comune; a sud, via della Cattedrale; ad est, ingresso e porticato, terrapieno sotto via della Cattedrale; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa **88**, dai mappali: **83 sub.43**, categoria C/2 di 7[^], mq.64, superficie catastale mq.62, rendita catastale € 204,93.-, **83 sub.45**, categoria C/4 di 2[^], mq.315, superficie catastale mq.429, rendita catastale € 406,71.-, **83 sub.46**, categoria C/4 di 1[^], mq.110, superficie catastale mq.125, rendita catastale € 142,03.-, a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 09.03.2015 pratica n.PT0012282 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- i mappali **83 sub.43**, **83 sub.45** e **83 sub.46**, sono derivati dai mappali **83 sub.3**, **83 sub.10**, **83 sub.41** e **83 sub.42**, con la denuncia di variazione

suddetta;

- il mappale 83 sub.3, era in precedenza derivato dall'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati;

- i mappali 83 sub.41 e 43 sub.43, erano in precedenza derivati dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 12.01.1981 ed ivi registrata ai numeri 13 e 15 di protocollo, in atti dal 21.07.2014.

Le planimetrie catastali attualmente in atti non rispondono allo stato dei luoghi, per le modifiche apportate dai lavori di restauro parzialmente realizzati. Dovrà pertanto essere predisposta e presentata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo, onnicomprensivo, pari ad € 3.000,00.- circa.

(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 "xxxxxxxxx con sede in Ponte Buggianese (PT) - c.f. xxxxxxxx -, in quanto alla stessa pervenuto per acquisto dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 02.07.2018, rep.2353, racc.1892, trascritto a Pescia il 05.07.2018 al n°2353 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva con annotamento del 27.09.2018 al n°821 di reg.part..

Al Sig. xxxxxxxxxxx detti beni erano pervenuti, assieme a maggior consistenza, per atto di compravendita ricevuto dal Not. Carlo Bellandi di Pescia in data 12.06.1974, rep.26204, fasc.9687, trascritto a Pescia il 13.07.1974 al n°1290 reg.part..
(ved. copia titoli di provenienza all."5").

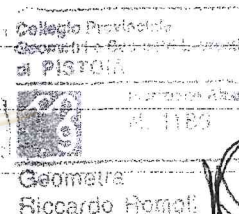
<><><>

- SERVITÙ, PRECISAZIONI -

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono state riscontrate servitù trascritte in favore o a carico dei beni in esame. Resta inteso che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali servitù attive e/o passive esistenti.

Come più volte precisato l'immobile è stato oggetto di un intervento di restauro, le cui opere non sono mai state ultimate, che coinvolgeva oltre a quella in esame anche altre unità del palazzo [beni di cui agli elaborati peritali 1) e 10)] e che, soprattutto da un punto di vista impiantistico, prevedeva interventi unitari. Per il completamento dell'impianto ascensore dovrà essere stabilito a quali unità lo stesso sarà a servizio, in quanto l'accesso alla cabina avviene al momento da porzioni esclusive delle tre unità coinvolte.

L'immobile oggetto di stima e l'intero edificio di cui è parte, sono stati oggetto in passato di vari interventi di restauro anche con l'ausilio dei contributi previsti per legge a parziale carico dello Stato per gli immobili soggetti a vincolo culturale ai sensi della L.1089/1939. A seguito di tali sussidi sono derivati gli obblighi per la proprietà di rendere accessibile e visitabile il palazzo nei modi e nei termini stabiliti nelle convenzioni autenti-



[Handwritten signature]

cate dal Not. Carlo Bellandi di Pescia in data 31 maggio 1985, trascritta a Pescia il 26 giugno 1985 al n°1255 reg.part.; in data 5 febbraio 1986, trascritta a Pescia il 21 febbraio 1986 ai numeri 509 e 510 regg.partt.; in data 17 ottobre 1986, trascritta a Pescia il 3 novembre 1986 ai numeri 2263, 2264 e 2265 di regg.partt.; in data 8 aprile 1991, trascritta a Pescia il 23 aprile 1991 al n°1137 di reg.part.. Riassumendo, le visite potranno essere svolte "i terzi mercoledì di ogni mese dalle otto alle dodici con esclusione dei mesi di luglio e agosto, ovvero tutti i mercoledì dalle dieci alle dodici con esclusione dei mesi di agosto e settembre".

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

I beni qui descritti risultano liberi da vincoli locativi e pertanto nella piena disponibilità della società proprietaria xxxxxxx

<><><>

- 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 afflittive:

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 BPPM spa" con sede in Milano - c.f.09722490969 -, contro la società "xxxxxxx"

con sede in Ponte Buggianese (PT) - c.f.xxxxxxxx-, 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.xxxxxxxx-, contro la società "xxxxxx" con sede in Ponte Buggianese (PT) - c.f.xxxxxx -, 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 sulla 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 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

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di PISTOIA
N. 1183
Geometra
Riccardo Romoli

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."6").

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 n°221 del 21.12.1981 rilasciata dal Comune di
Pescia al Sig. xxxxxxxxx, per opere di manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione Edilizia n°128 del 29.04.1982 rilasciata dal Comune di
Pescia al Sig. xxxxxxxxxx, per opere di manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione Edilizia n°252 del 25.08.1982 rilasciata dal Comune di
Pescia al Sig. ██████████, per opere di manutenzione e restauro
conservativo;
- Autorizzazione Edilizia n°281 del 28.09.1982 rilasciata dal Comune di
Pescia ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx, per opere di
restauro;
- Concessione Edilizia n°84 del 28.05.1984 rilasciata dal Comune di Pe-
scia al Sig. xxxxxxxxxxxx De Nobili xxxxxxxxx, per opere di restauro
e modifiche interne;
- Autorizzazione Edilizia n°445 del 05.09.1989 rilasciata dal Comune di
Pescia ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx, per opere di restauro in variante alla
281/1982;
- Autorizzazione Edilizia n°479 del 09.09.1989 rilasciata dal Comune di

Pescia ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per opere manutenzione di

straordinaria;

- Autorizzazione Edilizia n°227 del 07.06.1991 rilasciata dal Comune di

Pescia ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per opere di restauro;

Autorizzazione Edilizia n°103 del 07.04.1992 rilasciata dal Comune di

- Pescia al xxxxxxxxxxxxxxxx per opere di restauro;

- Concessione Edilizia n°34 del 17.02.1993 rilasciata dal Comune di Pe-

scia al Sig. xxxxxxxxxxxx, per opere di restauro;

- Autorizzazione Edilizia n°137 del 29.03.1993 rilasciata dal Comune di

Pescia al Sig. xxxxxxxxxx, per sostituzione caldaia, tubazione gas;

metano e allacciamento;

- Autorizzazione Edilizia n°149 del 30.03.1993 rilasciata dal Comune di

Pescia al Condominio xxxxxxxxxxxxxxxx, per opere di manutenzione

straordinaria alle coperture;

- Autorizzazione Edilizia n°540 del 28.10.1993 rilasciata dal Comune di

Pescia al Condominio Palazzo Matteucci, per opere di manutenzione

straordinaria alle facciate;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Pescia in da-

ta 10...D.1995 al n°19826 di protocollo, previo Nulla Osta Soprinten-

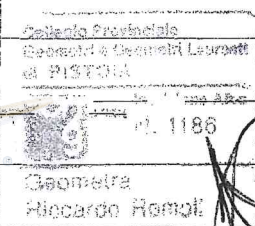
denza, per opere interne;

- Autorizzazione Edilizia n°320 del 21.10.1999 rilasciata dal Comune di

Pescia al Sig. _____, per realizzazione di una porta inter-

na;

- Autorizzazione Edilizia n°130 del 25.05.2000 rilasciata dal Comune di



Pescia al Condominio Palazzo Matteucci, per opere di manutenzione straordinaria alle coperture;

- 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;

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 12.09.2019 al n°32811 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per esecuzione di opere interne;

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata dalla società "xxxxxxxxxxx" presso il Comune di Pescia in data 14.11.2019 al n°40446 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per esecuzione di opere interne;

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata dalla società "xxxxxxxxxxxxxl" presso il Comune di Pescia in data 20.05.2020, P.E. n°143, previo Nulla Osta Soprintendenza, per esecuzione di opere interne di risanamento;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata dalla società "xxxxx xxxxxxxxx" presso il Comune di Pescia in data 11.03.2021 al n°911 6 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 depositata dalla società "xxxxxxx" presso il Comune di Pescia in data 29.11.2021 al n°42037 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per opere di restauro

e manutenzione straordinaria consistenti nella relazione di un impianto
ascensore ed altre opere interne ed esterne;

- 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."7").

Dal raffronto tra stato dei luoghi e quanto risultante dagli elaborati grafici assentiti con l'ultima pratica edilizia depositata (S.C.I.A. protoc. N°42037 del 29.11.2021 e relativo Nulla Osta da parte della Competente Soprintendenza), sono emerse alcune difformità legate principalmente alla incompleta esecuzione delle opere di restauro. Per il completamento delle stesse dovrà essere depositata presso il Comune di Pescia una nuova pratica edilizia previo ottenimento di un nuovo Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

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

Aspetti positivi sono quindi la buona ubicazione, anche in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, il buono stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni del palazzo (in particolare facciate, co-

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di PISTOIA
n. 1180
Geometra
Riccardo Finolfi

erture e vani scale), le caratteristiche architettoniche di un certo pregio sia del palazzo che dell'unità stessa.

Aspetti certamente negativi e che incidono in modo importante sull'appetibilità commerciale dell'immobile sono: l'assenza di rimesse e/o posti auto dedicati, sia essi in proprietà esclusiva che a comune, anche in relazione alla notevole superficie dell'unità immobiliare; la notevole superficie commerciale dell'immobile; le opere di restauro da completare.

E' opportuno inoltre evidenziare che i recenti interventi di restauro parzialmente realizzati e più volte richiamati (tra cui la realizzazione dell'impianto ascensore e di altri impianti) interessano, oltre all'unità oggetto di stima, anche altre unità immobiliari, in parte di proprietà della stessa "Guidi 1896 srl" (mappale 83 sub.55) ed in parte di proprietà della

Banca MPS spa" con utilizzatrice la "xxxx (mappale 83 sub 48; graffato ad altri).

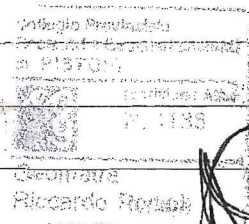
Vi è pertanto da considerare che, in caso di vendita a soggetti diversi, le unità immobiliari interessate dal comune intervento dovranno essere rese indipendenti da un punto di vista impiantistico e dovrà altresì essere deciso a quali delle predette unità sarà a servizio il costruendo impianto ascensore, e quindi se renderlo a comune alle varie unità interessate, o ad esclusivo servizio di alcune di esse. Nel caso dovesse essere mantenuta l'ipotesi iniziale, ossia quella di far servire dall'ascensore le unità immobiliari di proprietà della società "xxxxxxxxl" (mappali 83 sub.43, 83ⁱ sub.45, 83 sub.46 e 83 sub.55) e l'unità attualmente intestata alla "Banca MPS spa" (mappale 83 sub.48 graffato ad altri), dovranno essere costituite delle servitù di passaggio o essere creati degli spazi a comune nel loca-

le del piano seminterrato che dà accesso al vano ascensore, locale attualmente di pertinenza esclusiva dell'unità di proprietà della xxxxxxx, catastalmente rappresentata dal mappale 83 sub.55 [di cui all'elaborato peritale n°10)].

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 state rilevate alcune differenze con le caratteristiche dei beni oggetto di stima (carezza di adeguate superfici a parcheggio dedicate, maggiore superficie commerciale, assenza di ascensore condominiale, opere di restauro da completare) 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 Pancazi 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 con-



dominiale 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."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 (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 pari ad €/mq.1.568,63.-, al quale ha poi applicato i

seguenti coefficienti correttivi per considerare le differenti caratteristiche

tra il bene comparabile e quello oggetto di valutazione:

- coefficiente carenza posti auto/parcheggio = 0.85
- assenza ascensore = 0.95
- restauro da ultimare = 0.40 (per i subb.45 e 46), 0.70 (per il sub.43)
- coefficiente maggior superficie commerciale = 0.85
- coefficiente caratteristiche architettoniche di pregio = 1.10
- coefficiente riduzione per magazzino 0.33 (solo per mappale 83 sub.43)

€/mq. $1.568,63 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.40 \times 0.85 \times 1.10 = \text{€/mq.} 473,74,-$, arrotondato ad $\text{€/mq.} 480,00,-$ (valore unitario per i mappali 83 sub.45 e 46)

€/mq. $1.568,63 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.75 \times 0.85 \times 1.10 \times 0.33 = \text{€/mq.} 293,12,-$, arrotondato ad $\text{€/mq.} 295,00,-$ (valore unitario per il mappale 83 sub.43)

Il sottoscritto ritiene in questo modo di aver correttamente considerato le condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare il suo stato manutentivo, le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche, la sua ubicazione e la tipologia edilizia.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

- mappale 83 sub.45	mq.	389 x €/mq.	480,00,- = €	186.720,00,-
- mappale 83 sub.46	mq.	141 x €/mq.	480,00,- = €	67.680,00,-
- mappale 83 sub.43	mq.	74 x €/mq.	295,00,- = €	21.830,00,-

Sommano € 276.230,00,-

e in c.f., € 276.000,00,-

Ufficio Pubblico
Catastrale e Urbanistico
di PISA
n. 1185
Geom. Riccardo Romagnoli

