

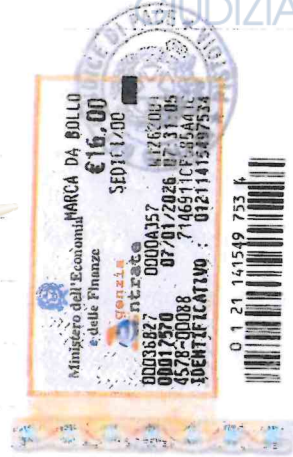
- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ASTE *****

GI **ELABORATO N.12 - MAGAZZINO**

Ubicazione: Pescia (PT), via del Seminario,13

Proprietà: xxxxxxxx



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



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

* * * * *

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 ad uso magazzino ubicata al piano seminterrato del corpo secondario (ex limonaia), posta in aderenza quest'ultimo al fronte nord del palazzo "Cardini-Matteucci"; la stessa è raggiungibile dall'ingresso con vano scale comuni posto al piano seminterrato del citato palazzo a cui si giunge attraverso la corte, anch'essa a comune, accessibile dal cancello segnato dal n°c°13 di via del Seminario.

Il fondo in esame è composto da ingresso, da un primo locale in parte interessato da un soppalco, da un secondo ampio vano e da un piccolo servizio igienico.

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; il soppalco ha struttura in acciaio (ritti in tubolari e traversi in longherine), travicelli e tavolato in legno, oltre a scaletta in ferro; 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 in cotto, fatta eccezione per quelle del servizio igienico che sono in ceramica così come il suo rivestimento; nei locali sono presenti due finestre a semicerchio e due piccole finestre lucifere, tutte dotate di infissi in legno e vetro; il portoncino d'ingresso è in legno. L'unità in esame gode quindi di discrete finiture e dotazioni impiantistiche, anomale per la sua destinazione d'uso. Questo è giustificato dal fatto che fino a qualche anno fa la stessa era utilizzata co-



[Handwritten signature]

me ufficio ed è pertanto dotata di impianto elettrico, idrico e termico del tipo a termosifone con elementi radianti in ghisa già alimentati da caldaia murale a gas metano (caldaia non presente); al momento del sopralluogo l'unità era priva di utenze attive e quindi non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti presenti.

Da precisa che, nonostante il precedente utilizzo ad ufficio, l'unità immobiliare ha destinazione magazzino-deposito-sgombero, in quanto non possiede i requisiti igienico-sanitari per poter ottenere il cambio di destinazione in direzionale.

Le altezze utili interne dei locali variano da ml.2.55 ca. (sotto il soppalco) a ml.4.45 circa; il soppalco ha un'altezza utile massima di ml.1.95 circa. La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'unità è di complessivi mq.123 ca., quella del soppalco di mq.21 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., ed in particolare sull'ingresso con vano scale comuni e sulla corte comune con accesso dal n°c°13 di via del Seminario. In merito a tale corte comune 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 con denuncia di variazione del 30.05.2023 n°PT0023429;

- sulla stessa sono stati ricavati n°5 posti auto, non delimitati in loco, che sono stati attribuiti in uso esclusivo ad altre unità immobiliari presenti nel palazzo "Cardini-Matteucci".

Sia il citato palazzo, su cui l'unità oggetto di stima vanta proporzionali di-

Vittorio Gaddi di Lucca in data 28.06.2018 rep.67127 ed in data 02.07.2018 rep.67131, trascritta a Pescia il 04.07.2018 al n°2332 reg.part..

Detti beni erano pervenuti alla Sig.ra per acquisto dalla società " " con sede in Pescia (PT), mediante atto di compra-vendita ricevuto dal Not.Maria Daniela Biserni di Lucca in data 21.03.2000, rep.49833, racc.8399, trascritto a Pescia il 03.04.2000 al n°1063 di reg.part., e successiva trascrizione a rettifica del 07.07.2000 al n°2180 reg.part..

(ved. copia titoli di provenienza all."6").

ASTE
GIUDIZIARIE®
<><><><>
- SERVITÙ, PRECISAZIONI -

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti non sono emerse servitù trascritte 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 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 afflittive:



IPOTECHE:

r.p.607, r.g.3276 = 17.09.2015 = Soget spa Società di Gestione Entrate e Tributi = € 50.024,24.-

Ipoteca legale in forza dell'art.77 del DPR 603/72, contro la società "██████████" con sede in Livorno ██████████, per € 25.012,12.- di capitale. Grava, tra l'altro, i beni sopradescritti.

N.B.: la presente ipoteca è stata erroneamente iscritta sull'unità oggetto di stima, in quanto, per una serie di errori nell'indicazione dei dati catastali sugli atti di provenienza (precisati e rettificati con gli atti richiamati al paragrafo "Proprietà e provenienza"), all'epoca della presente iscrizione ipotecaria l'unità in esame risultava catastalmente intestata alla società "██████████", mentre era in realtà di proprietà della società "Valorizzazione Beni Fondiari di P. ██████████".

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 ██████████ con sede in Ponte Buggianese (PT) - ██████████ -, 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] con sede in Ponte Buggianese (PT) [redacted], per [redacted] 70.- 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 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 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:

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



scia alla società "Guidi Costruttori srl", per opere interne tra cui la realizzazione del soppalco;

- Autorizzazione Edilizia n°149 del 30.03.1993 rilasciata dal Comune di Pescia al Condominio Palazzo Matteucci, 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 dalla società ██████████ presso il Comune di Pescia in data 10.10.1995 al n°19826 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, in variante alla C.E. n°34/1993;

- 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;

- Denuncia di Inizio Attività depositata dalla società ██████████ presso il Comune di Pescia in data 06.03.2020 al n°7638 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per la "realizzazione di un nuovo servizio igienico all'interno di un'unità adibita a ufficio";

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata dalla società ██████████ 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. "5").

In merito alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente precisa che:

- le ricerche svolte presso l'archivio edilizia di Pescia, hanno portato alla luce numerosissime pratiche edilizie, alcune delle quali risultate irreperibili, in particolare, per quanto riguarda l'unità immobiliare in esame, la Concessione Edilizia n°34 del 17.02.1993;
- le opere di cui alla D.I.A. protoc.7638 del 06.03.2020, non sono mai state realizzate; tra l'altro la citata pratica riporta la destinazione d'uso direzionale per l'unità immobiliare in questione, mentre la sua destinazione è e resterà a magazzino, per carenza dei requisiti igienico-sanitari;
- gli unici elaborati grafici visionabili, sono quelli allegati alla D.I.A. protoc.19826/1995, variante alla C.E.n°34/1993.

Facendo quindi il raffronto tra l'unico elaborato grafico reperito e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità consistenti nella realizzazione di una parete divisoria per la creazione del secondo vano a nord, nonché la mancata realizzazione della paretina interna al servizio igienico che costi-

tuiva probabilmente una sorta di antibagno.

Tali difformità potranno pertanto essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria edilizia da depositare presso il Comune di Pescia, previo ottenimento del necessario Nulla Osta, anch'esso in sanatoria, da parte della competente Soprintendenza.

Per tali incombenti è plausibile ipotizzare un costo complessivo indicativo pari ad € 5.000,00.-.

<><><>

~ 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, che contrastano con la sua destinazione d'uso a magazzino-sgombero-deposito. Il suo accesso avviene peraltro attraverso un ingresso con vano scale ed una corte, comuni a più unità immobiliari ad uso abitativo e direzionale presenti nel palazzo "Cardini-Matteucci". Per tale motivo è ipotizzabile un suo interesse commerciale per lo più destinato a corredare le altre unità immobiliari presenti nel palazzo.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene pertanto adottato dallo scrivente il valore unitario attribuito ad altre unità immobiliari presenti nel palazzo e precisamente: all'unità direzionale ubicata al secondo piano [porz.mapp.83 sub.48, di cui all'elaborato peritale n°1)] pari ad €/mq.990,00.-, e all'unità residenziale posta sempre al secondo piano del palazzo "Cardini-Matteucci" [mapp.83

