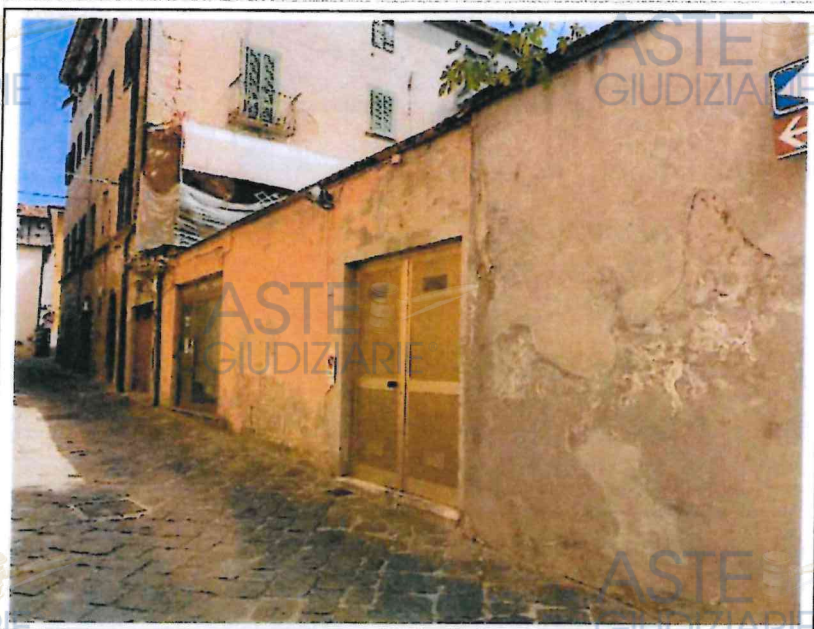


- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ELABORATO N.9 - FONDO COMMERCIALE E MAGAZZINO

Ubicazione: Pescia (PT), via del Seminario,9-11

Proprietà: xxxxx



Indice dell'elaborato

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



9. Considerazioni e stima Pag.10

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. Comparabili

* * * * *

- DESCRIZIONE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su porzioni di un più ampio compendio immobiliare ubicato nella parte est del centro storico di Pescia (PT), nei pressi del Duomo cittadino, costituite da un fondo commerciale già adibito a negozio con accesso dal n°c°9 della via del Seminario, e da un magazzino posto in aderenza ed in comunicazione con il precedente segnato dal n°c°11 della citata via, entrambe interamente distribuite sul solo pianterreno.*

Il fondo commerciale è composto da due vani principali, e da altro ambiente suddiviso in due vani locali già adibiti a retro-negozio e piccolo servizio igienico, con due finestre lucifere che affacciano sulla piazza Garzoni.

I primi due vani costituiscono un corpo di fabbrica terra-tetto elevato del solo pianterreno, mentre il secondo ambiente comprendente il retro-negozio, fa parte di un più ampio edificio a carattere condominiale elevato di quattro piani fuori terra posto in angolo tra la citata via e la piazza Gar-

zoni. Da precisare inoltre che il locale principale è attualmente dotato di uno sporto che immette in una corte privata (estrema porzione ovest del mappale 83, di pertinenza di altre unità immobiliari facenti parte del confinante palazzo Cardini-Matteucci), apertura che dovrà essere necessariamente tamponata.

L'unità ad uso magazzino è composta da due locali contigui, ed altri due piccoli vani con medesima destinazione.

Le due descritte unità immobiliari, tra loro comunicanti tramite porta interna, risultano da tempo in disuso e sono state recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria in forza di due pratiche edilizie degli anni 2021/2022, come meglio precisato al paragrafo "Accertamenti urbanistici", con opere interrotte e quindi mai concluse.

Il fondo commerciale è come detto per la maggior porzione costituito da un manufatto elevato del solo pianterreno, con struttura in muratura mista (pietrame e laterizio) e copertura composta da un'unica falda inclinata costituita da pannelli in lamiera grecata sorretti da travi reticolari in acciaio; la residua porzione, costituente i due vani già adibiti a retro-negozi, costituisce porzione del pianterreno del più ampio edificio condominiale di vecchia costruzione sopra citato, ed ha murature miste in pietrame e laterizio, soffitti costituiti dall'intradosso del sovrastante solaio con struttura a longherine in ferro e voltine a mattoni intonacate.

Il magazzino è costituito da un manufatto terra-tetto ubicato in aderenza a quello precedentemente descritto, con struttura verticale in muratura mista di laterizio, pietrame e blocchi di cemento, e copertura ad unica falda leggermente inclinata in latero c.a., attualmente priva di manto di co-



pertura e dotata della sola guaina bituminosa.

Le pareti, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile; le pavimentazioni sono parte in gres e parte in battuto di cemento; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Non sono presenti impianti funzionanti. Il tutto si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente inutilizzabile per l'attuale destinazione d'uso.

Le altezze utili interne del fondo commerciale variano da ml.2.70 circa a ml.3.00 ca per il primo locale, da ml.2.30 ca. a ml.3.30 ca. per il locale principale, mentre i due vani retro-negozio hanno un'altezza di ml.3.70 circa.

Le altezze utili del magazzino variano da ml.2.60 ca. a ml.3.15 ca..

Le superfici coperte (al lordo delle murature) dei locali principali del fondo commerciale sono di complessivi mq.146 ca., quella del retro-negozio di mq.84 circa, quella del fono uso magazzino di mq.56 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. (per la porzione del più ampio edificio a carattere condominiale, costituito dal mappale 79).

<><><>

- CONFINI -

Confinano complessivamente: a nord, piazza Garzoni, propr.xxxxxxx; ad ovest, via del Seminario; a sud, altra propr.xxxxxxxxl, propr.xxxxxx a xxxxxx; ad est, altra propr. xxxxxxxx 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 graffiati **79 sub.16 e 249**, categoria C/1 di 12^, mq.170, superficie catastale mq.197, rendita catastale € 3.713,84.- (per l'unità commerciale), a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 05.10.1985 ed ivi registrata al n°95/C di protocollo, in atti dal 21.04.2005, e successiva variazione d'Ufficio per rettifica classamento incoerente del 21.06.2019 pratica n.PT0026143 in atti da pari data; dal mappale **254**, categoria C/2 di 10^, mq.50, superficie catastale mq.56, rendita catastale € 258,23.- (per il magazzino), a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 05.10.1985 ed ivi registrata al n°97/C di protocollo, in atti dal 14.08.2003.

(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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (PT) - [REDACTED], in quanto alla stessa pervenuti per acquisto dai Sigg. [REDACTED] nati a [REDACTED] (PT) [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (PT) il [REDACTED], nato a Pescia (PT) il xxxxxxxx, mediante atto di compravendita con scrittura privata autenticata dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 06.04.2020, rep.4711, racc.3650, trascritto a Pescia il 09.04.2020 al n°1037 reg.part..

Gli stessi beni erano in precedenza pervenuti in proprietà dei Sigg. [REDACTED] per successione di [REDACTED]



xxxxxxxx nato a xxxxxx (PT) il 0xxxxxxxx, apertasi in data

18.10.2010, trascritta a Pescia il 23.03.2020 al n°939 reg.part., e relativa

accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 23.03.2020 al n°1038

reg.part., ed in parte per successione di xxxxxxxx di a x x x a a a

(PT) il xxxxxx, apertasi in data xxxxxxxx, trascritta a Pescia il

23.03.2020 al n°941 reg.part. e relativa accettazione tacita di eredità tra-

scritta a Pescia il 23.03.2020 al n°1038 reg.part..

Alla Sig. [REDACTED] detti beni erano in precedenza pervenuti in par-

te per successione xxxxxxxx suddetta, e relativa accettazione

tacita di eredità trascritta a Pescia il 23.03.2020 al n°1038 reg.part., ed in

parte per acquisto dalla società "xxxxxxx" mediante atto di

compravendita ricevuto dal Not. Mario Niccoli di Livorno in data

10.01.1983, trascritto a Pescia il 24.01.1983 al n°264 reg.part..

Al Sig. xxxxxxxx detti beni erano pervenuti per acquisto dal Sig.

xxxxxxx mediante atto di compravendita ricevuto dal Nct. Carlo

Bellandi del 20.10.1958, trascritto a Pescia in pari data al

n°433/949 di 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 gli stessi saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano, con tutte le eventuali servitù attive e/o passive esistenti,

fatta eccezione per l'attuale sporto con affaccio sulla corte comune del pa-

lazzo "Cardini-Matteucci" che, come sopra detto, dovrà essere tamponata.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

Le due unità sopra descritte non risultano interessate da vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

<><><>

- 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** = **€ 2.000.000,00.-**

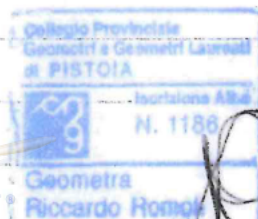
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19.08.2024, rep.646/2024, a favore del "Banco BPM spa" con sede in Milano - c.f.09722490969 -, contro la società " " con sede in

gianese (PT) - c.f.xxxxxxxx -, per € xxxxxxxx.- 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 "xxxxxxx" con sede in Ponte Buggiane - se

(PT) - xxxxxxxx-, 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 -

I beni sopra descritti ricadono 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. Gli stessi sono inoltre classificati nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". In proposito è da segnalare che, nonostante sulla schedatura del citato P.O.C. sia indicata la presenza di un vincolo sui beni in esame, tale vincolo non interessa l'edificio in esame, ma è di pertinenza del confinante palazzo "Cardini-Matteucci".

La loro 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°77 dell'11.08.1960, rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. ██████████, per la costruzione di un negozio;
- Licenza Edilizia n°85 del 15.05.1963, rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. ██████████ per la costruzione di un locale e la copertura di una corte;
- Autorizzazione Edilizia n°323 del 24.11.1982 rilasciata dal Comune di

Pescia al Sig. xxxxxxxx, per la sostituzione della copertura con nuova copertura in eternit;

- Concessione Edilizia n°188 del 03.12.1983 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. [REDACTED], per il restauro di negozio;
 - Concessione Edilizia n°148 del 21.10.1985 rilasciata dal Comune di Pescia ai Sigg. xxxxxxxxxxxx, in variante alla n°188/1983;
 - Comunicazione ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985 n°47, depositato dal Sig. xxxxxxxxxxxx presso il Comune di Pescia in data 12.12.1985 al n°16255 di protocollo, per la realizzazione di un servizio igienico;
 - Permesso di Agibilità protoc.14487/85 del 18.04.1986 rilasciato dal Comune di Pescia al Sig. xxxxxxxx, relativa ai beni in esame;
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (P.E.n°85/2021) depositata dalla xxxxxxxx srl presso il Comune di Pescia, per la sostituzione in eternit della copertura con nuovo manto in laterizio ed installazione di linea vita;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (P.E. n°301/2022) depositata dalla xxxxxxxx presso il Comune di Pescia in data 26.04.2022 al n° 14861 di protocollo, per opere interne di manutenzione straordinaria comportanti modifiche strutturali.
- (Ved. documentazione urbanistica all. "6").

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, sono emerse alcune difformità principalmente dettate dalla mancata ultimazione delle opere di straordinaria manutenzione di cui alle citate pratiche edilizie depositate presso il



Comune di Pescia negli anni 2021 e 2022. Per quanto riguarda in particolare la copertura del magazzino, essa dovrà essere ultimata con la fornitura e posa in opera del manto previsto e della linea vita; per tali opere sarà necessario depositare presso il Comune una nuova pratica edilizia.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Le due unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono come detto ubicate nella parte est del centro storico cittadino, a pochi metri dal Duomo, ed a circa 300 metri dalla piazza Mazzini.

La posizione non è delle più favorevoli per la destinazione commerciale, in quanto l'immobile affaccia su strada secondaria (via del Seminario), e gode di una scarsissima visibilità dalla viabilità principale.

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 commerciale ubicata nei pressi dei beni in esame, una in piazza Mazzini e l'altra in piazza Obizzi.

Di seguito vengono descritti i due comparabili selezionati:

- atto di compravendita ricevuto dal Not. Simone Monacò di Montecatini

Terme in data 12.01.2024, rep.23113, racc.16456, trascritto a Pescia
il 19.01.2024 al n°280 reg.part., con cui viene compravenduto un fon-
do commerciale al pianterreno, facente parte di un più ampio edificio,
posto in Pescia (PT), piazza Mazzini,64. La superficie commerciale
complessiva è pari a mq.26 - Prezzo € 26.000,00.-, per un prezzo uni-
tario pari ad €/mq.1.000,00.-;

- annuncio n°C101V del 13.03.2023 presso agenzia immobiliare Il Tor-
rione di Pescia, relativo ad un fondo commerciale al pianterreno, fa-
cente parte di un più ampio palazzo di remota costruzione, posto in
Pescia (PT), con affaccio ed accesso su piazza Obizzi,4, della superficie
commerciale di mq.60 - Prezzo richiesto € 72.000,00.-, prezzo unita-
rio richiesto €/mq.1.200,00.-.

(Ved. copia comparabili all. "7").

Il sottoscritto ha inoltre visionato per il Comune di Pescia:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Im-
mobiliare 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, i seguenti
valori unitari per superficie lorda: per i negozi, da un minimo di
€/mq.1.000,00.- ad un massimo di €/mq.1.300,00.-; per i magazzini, da
un minimo di €/mq.350,00.- ad un massimo di €/mq.600,00.-;
- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, clas-
sificata come "Centro storico est e sud Duomo", e per la quale la citata
banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame, i seguenti valori
unitari per superficie lorda: per i negozi, da un minimo di €/mq.847,00.-.



Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 14.01.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®