

- **RELAZIONE TECNICA DI STIMA** -

ELABORATO N.11 - UNITA' RESIDENZIALE

Ubicazione: Pescia (PT), via del

Seminario, 13 Proprietà: xxxxxxxx



Indice dell'elaborato

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



9. Considerazioni e stima Pag.13

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 fronte 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 residenziale posta al secondo piano del palazzo "Cardini-Matteucci", raggiungibile dall'ingresso con vano scale comuni posto al piano seminterrato a cui si giunge attraverso la corte, anch'essa a comune, accessibile dal cancello segnato dal n°c°13 di via del Seminario.

L'appartamento in esame è composto da ingresso-corridoio-disimpegno, ampio locale pranzo-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, altro disimpegno e piccolo locale soffitta ubicato sopra il predetto disimpegno, accessibile dalla camera esta attraverso piccola apertura raggiungibile solo con scala a pioli. Era altresì presente un piccolo ripostiglio-sottoscala direttamente accessibile dall'abitazione, eliminato in concomitanza all'intervento per la realizzazione dell'ascensore a servizio dei piani sottostanti, le cui porte di comunicazione con l'appartamento in esame sono state tamponate.

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 da 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 travicelli) e scempiato di mezzane, alcune delle quali integrate con longerine in acciaio in occasione di recenti interventi di restauro; il padiglione all'estremità ovest

dell'edificio, quello sovrastante l'abitazione in esame, 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 dotata di linee vita; le scale del palazzo sono in pietra; 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'appartamento oggetto della presente stima ha pavimentazioni in cotto, rivestimenti e pavimenti dei servizi in ceramica ed in marmo; i soffitti sono costituiti in parte a volta, in parte da costrosoffitti, in parte in legno e mezzane a vista; le pareti interne, realizzate in muratura di laterizio, sono rifinite con intonaco del tipo civile tinteggiato; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetri semplici, dotati internamente di scuri sempre in legno ed esternamente di persiane in legno verniciato di colore bianco; sono installati gli impianti idrico, elettrico sottotraccia, termico del tipo a termo-sifone con elementi radianti in ghisa alimentato da

caldaia murale a gas metano di rete.

Le altezze utili interne dell'appartamento variano da un massimo di ml.4.05 ad un minimo di ml.3.30 ca., fatta eccezione per il piccolo disimpegno dove l'altezza è pari a ml.2.25 ca.; quella del piccolo locale soffitta è di ml.1.70 ca..

La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'abitazione è di complessivi mq.181 ca., quella del piccolo vano soffitta è di mq.4 ca..

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.

L'edificio di cui fa parte l'unità in esame, 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 coperture negli anni 2021-2022.

L'appartamento è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; tutti gli impianti sono funzionanti, se pur datati e quindi privi di certificazioni; lo stesso è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.



<><><>

- CONFINI -

Confinano complessivamente: a sud, affaccio su via della Cattedrale; ad est, affaccio su corte comune; a nord, affaccio su propr. Banca MPS spa; ad ovest, vano scale comune e propr. Banca MPS spa; s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa **88**, dal mappale **83 sub.50**, categoria A/2 di 1^a, vani 8.5, superficie catastale mq.207, rendita catastale € 658,48.-, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 07.02.2020 pratica n.PT0005352 in atti dal 10.02.2020.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 83 sub.50 è derivato dal precedente identificativo mappale 83 sub.36, a seguito della

citata denuncia di variazione; il mappale 83 sub.36 era a sua volta derivato dai mappali 83 sub.5, 83 sub.6, 83 sub.28 e 83 sub.29, a seguito della

denuncia di variazione per frazionamento e fusione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data

01.02.2011 pratica n.PT0011748 in atti da pari data; i mappali 83 sub.5, 83 sub.28 e 83 sub.29, erano derivati dalla denuncia di variazione per di-

visione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 19.11.1979 ed ivi registrata al n.381 di protocollo in atti dall'01.02.2011; il mappale 83 sub.6

è derivato dalla denuncia di variazione per migliore rappresentazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 19.11.1979 ed ivi registrata al

n.391 di protocollo in atti dall'01.02.2011.

La planimetria catastale attualmente in atti, non risponde fedelmente allo stato dei luoghi, in quanto: riporta tra la consistenza dell'unità il ripostiglio-sottoscala che è stato dalla stessa scorporato durante i lavori per la realizzazione dell'impianto ascensore a servizio dei piani sottostanti; sul posto è presente una porta di comunicazione tra la cucina ed il locale pranzo-soggiorno non riportata in planimetria. Per la regolarizzazione di quanto sopra, è necessario depositare una denuncia di variazione con procedura DOCFA presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate ed allegata nuova planimetria rispondente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, comprensivo di diritti catastali e spese tecniche, pari ad € 1.000,00.-.

(Ved. estratto di mappa catastale all. "1", visure catastali all. "2", planimetrie catastali all. "3", elaborato planimetrico all. "4", documentazione fotografica all. "5").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Quanto descritto risulta intestato alla "xxxxxxx" con sede in xxxxx
xxxxxxxx - c.f. xxxxxxx - per i diritti di piena proprietà pari all'intero,
in quanto alla stessa pervenuti per acquisto dai Sigg. xxxxxx xxxx nata a
xxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxx nato a

xxxxx, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 20.11.2020, rep. 5537, racc. 4257, trascritto a Pescia il 27.11.2020 al n°3461 reg.part., annotato di cancellazione di condi-



zioni sospensive con annotamento del 22.02.2021 al n°137 di reg.part..

xxxxxxxx, per acquisto dalla società "xxxxxxxx"

mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Carlo Bellandi di Pescia

in data 12.02.1982, rep.38727, racc.13912, trascritto a Pescia il

19.02.1982 al n°502 reg.part.. Ai Sigg. [REDACTED]

tina, per successione di [REDACTED] Pescia in data 29.03.2019,

rep.3302, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

racc.2571. Al Sxxxxxxxxxerano pervenuti in parte per succes-

sione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxapertasi in data

28.05.1993 e trascritta a Pescia il 04.10.1994 al n°2257 reg.part. devolu-

ta in virtù di testamento olografo pubblicato con atto ricevuto dal

Not. Antonio Noto di Montecatini Terme, rep.102760, registrato a Pescia

l'11.06.1993 al n°593, in parte per sentenza di assegnazione del Tribunale

di Pistoia a seguito di divisione giudiziale emessa in data 20.04.2009

rep.1191, trascritta a Pescia il 24.04.2019 al n°1389 reg.part..

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
- 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.

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 s.m.i.. 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 autenticate 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 -

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo, era condotta in locazione dal Sig. XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxche vi risiede tuttora con la propria famiglia. L'occupazione era in forza di un contratto di locazione abitativa con scadenza al 31.10.2024, disdetto e non rinnovato. E' stato concesso al Sig. xxxxxx di continuare ad occupare provvisoriamente l'immobile a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione mensile pari ad € 550,00. -.



L'immobile può essere quindi considerato libero da vincoli locativi.

<><><>

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 = 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 "xxxxxxx" con sede in xxxxxxx - c.f.xxxxxxx -, 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 Coopexxxxxxxxxx de in Sovicille (SI) - c.f. [REDACTED] -, contro la società "xxxxxxxxl" con se-

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 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n°678/303 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:

- 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;
- 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;*

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata dalla società "xxxx xxxxxxxx" 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. "8").

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

- tà:*
- *dalle variazioni catastali si rileva che nel 2011 l'originaria unità immobiliare è stata aumentata di un vano, precisamente dell'attuale camera est, prima facente parte della confinante unità sempre all'epoca ad uso abitativo; per tale modifica non sono state reperite pratiche edilizie né Nulla Osta da parte della Soprintendenza;*

- in occasione delle opere di realizzazione dell'impianto ascensore e di modifica alle scalette presenti nel medesimo vano tra il piano secondo ed il piano terzo del palazzo, è stato sfruttato un ripostiglio sottoscala già di pertinenza dell'appartamento in esame, tamponando le due aperture di collegamento tra il disimpegno e lo stesso ripostiglio.

Entrambe le modifiche suddette non sono emerse dalle numerosissime pratiche edilizie esaminate.

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 incombenzi è plausibile ipotizzare un costo complessivo indicativo pari ad € 5.000,00.-.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso storico 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.

Aspetti positivi sono quindi la buona ubicazione, il buono stato manutentivo e di conservazione delle parti comuni del palazzo e la tipologia delle sue finiture (in particolare facciate, coperture e vani scale).

Aspetti negativi sono l'assenza di posti esclusivi o comunque dedicati, anche condominiali; l'assenza di un ascensore condominiale; la notevole superficie commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni de-



scritti, 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. "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 (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, nonché il miglior stato manutentivo del palazzo di cui fa parte l'immobile oggetto di stima:

- abbattimento cautelativo annuncio immobiliare = 0.90

- miglior stato manutentivo del palazzo = 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) x 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 sottoscritto evidenzia inoltre che il valore unitario così quantificato tiene altresì conto degli oneri e costi derivanti dalla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare.

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



