

**- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -**

\*\*\*\*\*

**ELABORATO N.3 - UNITA' COMMERCIALE E UNITA' USO MAGAZZINO**

Ubicazione: Pescia (PT), via Roma,4 e piazza del Mercato (o del Grano)

Proprietà: xxxxxxxx

\*\*\*



**Indice dell'elaborato**

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

**BENE "A" - Unità commerciale, via Roma, 4**

*Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio edificio di antica costruzione posto nel centro storico cittadino di Pescia (PT), nei pressi del ponte del Duomo e della centralissima piazza Mazzini, quindi sulla destra del fiume, edificio ricompreso tra la via Roma e la piazza del Mercato (o piazza del Grano).*

*La porzione in esame è costituita da un fondo commerciale ad uso ristorante, da alcuni anni in disuso, disposta sui piani terra e primo della parte sud dell'edificio. L'unità immobiliare, dotata di unico accesso segnato dal n°4 della via Roma, è composta al pianterreno (disposto su più quote) da ingresso-accettazione, sala ristorante, servizi igienici uomo-donna per la clientela, cucina, spogliatoi e servizio igienico per il personale, ed al primo piano, raggiungibile tramite scalette interne che dipartono dalla sottostante sala ristorante, da disimpegno, cantina vini ed ampia terrazza.*

con affaccio su piazza del Mercato o piazza del Grano.

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai del pianterreno sono in latero c.a., quelli del primo piano e della terrazza sono in longherine e tavelle in laterizio; le due coperture che interessano la porzione in esame, una a padiglione e l'altra a falda unica inclinata, sono entrambe in struttura lignea e sovrastante manto in cotto (coppi e tegole); i divisori interni sono parte in muratura di laterizio, parte in cartongesso e parte costituiti da elementi da arredo; tutti i locali sono dotati di controsoffitti in cartongesso; le murature, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco civile tinteggiato; le facciate sono caratterizzate da cornici alle aperture, in parte pitturate ed in parte in pietra serena, nonché da fasce marcapiano. Da segnalare lo storico e gradevole porticato in colonne ed archi a tutto sesto che affaccia sulla piazza del Grano, la cui parte terminale nord-est costituisce la struttura di sostegno della terrazza dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le pavimentazioni del fondo sono per lo più in colate di resina, così come le scalette interne, ad eccezione della cucina e del bagno di servizio che sono in ceramica; la terrazza è pavimentata con mattonelle in pietra serena. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in acciaio e vetro.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, telefonico, di climatizzazione a pompa di calore incrementato con caldaia murale a gas metano di rete per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione di alcuni termosifoni.

Le altezze utili interne del fondo variano da ml.2.20 a ml.4.50 circa al pianterreno, e da ml.2.00 a ml.2.50 circa al primo piano.



Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq.122 circa per i 4 locali principali e di mq.32 ca. per i locali accessori (spogliatoi, cantina vini e disimpegno). La terrazza ha una superficie utile di mq.28 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..

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di vari interventi di restauro nell'arco temporale 2006-2010.

Il fondo commerciale in esame è stato oggetto di un radicale ed accurato intervento di ristrutturazione conclusosi nel 2010 e, nonostante sia da alcuni anni inutilizzato, versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

\* \* \* \* \*

**BENE "B" - Unità uso magazzino, piazza del Mercato (o del Grano),snc**

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su porzione di un vasto fabbricato di remota costruzione posto anch'esso nel centro storico cittadino di Pescia (PT), contiguo a quello di cui fa parte il sopra descritto Bene "A", ricompreso tra la piazza XX Settembre, la via Santa Maria, la via Roma e la piazza del Mercato (o del Grano), elevato di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato.

La porzione oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare adibita a magazzino situata al piano seminterrato dell'edificio, con unico e difficoltoso accesso attraverso una piccola porta con ripide scalette, situata sul fronte nord del fabbricato, sotto i portici della piazza del Mercato. Il ma-

gazzino è composto da due ampi locali comunicanti tra loro.

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura mista, pietra e laterizio; i soffitti del magazzino sono costituiti da volte in muratura di mattoni, teggiate; la copertura dell'edificio, del tipo a padiglione, ha struttura lignea (travi e travicelli) con scempiato di mezzane e/o tavelle in laterizio e manto in cotto (coppi e tegole); le murature, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Le pavimentazioni del fondo sono in battuto di cemento. L'unico infisso presente, in corrispondenza dell'accesso su piazza del Mercato, è costituito da una piccola porta in ferro. E' presente un solo improvvisato e minimale impianto elettrico.

Le altezze utili interne del fondo variano da ml.1.50 a ml.2.25 circa.

La sua superficie coperta (al lordo delle murature) è di mq.81 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'ampio fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; sufficienti quelle del fondo in esame in relazione all'uso per il quale è destinato.

<><><>

- CONFINI -

BENE "A" - Unità commerciale, via Roma, 4

Confinano: via Roma; affaccio su piazza del Mercato, propr. xxxxxxx

xxxxxx

\* \* \* \* \*



BENE "B" - Unità uso magazzino, piazza del Mercato (o del Grano), snc

Confinano: piazza del Mercato; propr. xxxxxxxx per più lati;

s.s.a..

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

BENE "A" - Unità commerciale, via Roma, 4

Il fondo commerciale sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 87, dal mappale 39 sub.18, categoria C/1 di 10<sup>^</sup>, mq.85, superficie catastale mq.122, rendita catastale € 1.369,64.-, a seguito della denuncia di variazione per fusione e ristrutturazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 22.10.2010 pratica n.PT0116513 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 39 sub.18 è derivato dai mappali 39 sub.14 e 39 sub.16 a seguito della denuncia di variazione sopra citata;
- il mappale 39 sub.16 era a sua volta derivato dal mappale 39 sub.13, a seguito della denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento diritti depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 14.10.2009 pratica n.PT0145078 in atti da pari data;
- i mappali 39 sub.14 e 39 sub.13 erano a loro volta derivati dai mappali 39 sub.7 e 39 sub.11, a seguito della denuncia di variazione per divisione-fusione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 17.09.2008 pratica n.PT0136405 in atti da pari data;
- il mappale 39 sub.11 era a sua volta derivato dai mappali 39 sub.8 e 39

sub.9, a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione e parziale cambio d'uso depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 29.06.2001 pratica n.101702 in atti da pari data;

- i mappali 39 sub.7, 39 sub.8 e 39 sub.9, risalgono all'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale attualmente in atti, risponde fedelmente allo stato dei luoghi.

\* \* \* \* \*

BENE "B" - Unità uso magazzino, piazza del Mercato (o del Grano), snc

Il magazzino sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 87, dal mappale 251 sub.7, categoria C/2 di 3<sup>a</sup>, mq.66, superficie catastale mq.99, rendita catastale € 109,08.-, a seguito della denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica

depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 21.09.2001 pratica n.139389 in atti da pari data.

La planimetria catastale attualmente in atti, risponde fedelmente allo stato dei luoghi.

(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 società "xxxxxxx" con sede

in ~~xxxxxxxxxx~~ (s) - ~~xxxxxxxxxx~~ - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti.



- quanto al Bene "A", per acquisto xxxxxxxx nato ad xxxxxxxx

(PT) il xxxxxxxxxx, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 20.07.2020, rep.5077, racc.3936, trascritto a Pescia il 27.07.2020 al n°2078 reg.part.. Al Sig. xxxxxxxx l'immobile era

pervenuto per acquisto dal Sig. xxxxxx nato a [REDACTED] xxxxxx

mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Antonino Tumbiolo di Pietrasanta in data 11.11.2009, rep.33403, racc.6672, trascritto a Pescia il xxxxxxxxxxxxxxxx al n°3225 reg.part.; al Sig. xxxxx il bene era perve-

nuto in parte per acquisto dalla Sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxx (PT) il

[REDACTED] mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 02.08.2004, rep.31574, trascritto a Pescia l'11.08.2004 al n°3148 reg.part., ed in parte per successione di xxxxxi xxxxx

[REDACTED] p.;

- quanto al Bene "B", per acquisto dalla xxxxxx" con sede in

Ponxxxxxxxxxxxx

Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 20.07.2020, rep.5078, racc.3937, tra-  
, mediante atto di compravendita ricevuto dal  
scritto a Pescia il 27.07.2020 al n°2079 reg.part.. Alla società "xxxxxi  
xxx era pervenuto per acquisto dai Sigg. xxxxxx nato a xxxxxx

(PT) il xxxxxxxxxxxxxxxx

mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Antonino Tumbiolo di

Pietrasanta in data 28.03.2012, rep.34868, racc.7802, trascritto a Pescia

il 18.04.2012 al n°1042 reg.part.; ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx il bene era pervenuto per acquisto dai Sigg. xxxxxxxxxxxxxx

xxxxeggio (LU) il

07.03.1957 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Carbone Roberto di Montecatini Terme in data 28.09.2001, rep. 32722, trascritto a Pescia il 03.10.2001 al n° 2713 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 del bene in esame. Resta inteso comunque che lo stesso deve essere trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

~~Il Bene "A" risulta libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della società proprietaria.~~

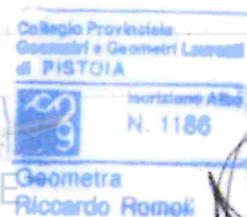
Il Bene "B", alla data del sopralluogo, era in uso al Sig. xxxxxxxxxxxx titolare di un contratto di locazione temporanea a termine e non rinnovabile scaduto in data 31.07.2023. Anche detto immobile è quindi da considerarsi libero da vincoli locativi e nella disponibilità della proprietà.

<><><>

- 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 [REDACTED]

[REDACTED] - 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 "xxxxxx" con sede in [REDACTED]

[REDACTED] di capitale. Grava i beni qui descritti, ed altri beni immobili di proprietà della medesima società. TRASCRIZIONI

OSTATIVE: NEGATIVE.

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

BENE "A" - Unità commerciale, via Roma,4

L'edificio di cui fa parte l'unità commerciale sopra descritta, 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 cate-

gorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C.,  
con classe "3".

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1°  
settembre 1967. Dalle ricerche svolte presso l'Archivio Edilizia Privata del  
Comune di Pescia, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985  
depositata dal xxxxxxxxxxxxxxxxxpresso il Comune di  
Pescia in data 08.10.1985 al n°12975 di protocollo (P.E. n°23/1985),  
per l'esecuzione di alcune manutenzioni interne;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°51 del 16.05.1992, rilasciata  
dal Comune di Pescia al Sig. xxxxxxxxxxxxxxx per il cambio di desti-  
nazione d'uso di alcuni locali;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dal Sig.  
[REDACTED] di protocollo (P.E.  
n°115/2004), per sostituzione di un solaio in legno;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dal Sig.  
[REDACTED] in data 11.10.2005 al n°24567 di protocollo (P.E.  
n°465/2005), per manutenzione alle facciate del fabbricato;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dal  
[REDACTED] in data 10.03.2006 al n°6703 di protocollo (P.E.  
n°182/2006), per manutenzione straordinaria alle facciate ed alle co-  
perture dell'edificio;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dal Sig.  
[REDACTED] in data n°19453 di protocollo (P.E. n°579/2008), per  
frazionamento e fusione di alcuni locali;



- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Pescia dal Sig. in data 11.02.2009 al n °5344 di protocollo (P.E. n°70/2009), per opere di manutenzione straordinaria all'unità oggetto di stima, previo rilascio dell'Atto di Assenso n°11 del 17.04.2009;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune Rossi Paolo in data 19.05.2009 al n°15444 di protocollo (P.E. n°310/2009), per opere di ristrutturazione all'unità immobiliare oggetto di stima;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dal Sig. in data 05.10.2009 al n °28032 di protocollo (P.E. n°602/2009), per frazionamento;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata dal Comune di Pescia alla società "Allegoria srl" per regolarizzazione modifiche prospettiche;
- Pratica SUAP n° 180/201 Inizio Attività depositata presso il citato Comune da [REDACTED] di protocollo (P.E. n°158/2010), per opere interne e cambio di destinazione d'uso, e successivo deposito di fine lavori e contestuale variante finale del 07.10.2010 al n°24564 di protocollo;
- Pratica SUAP n°408/2010 - Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dal Sig. in data 27.07.2010 al n °18555 di protocollo (P.E. n°373/2010), per installazione di impianto di climatizzazione a pompa di calore, con relativo Atto di Assenso n°33 del 04.10.2010 (P.E. n°374/2010) e Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico SUAP n°125 del 07.10.2010;
- Pratica SUAP - Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune

di Pescia dal Sig.

in data 07.10.2010 al n°24565 di proto-collo, per installazione insegna, con relativo Atto di Assenso n°43 del 05.11.2010, Nulla Osta della Provincia di Pistoia n°12 del 04.11.2010, e Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico SUAP n°8 del 20.01.2011;

- Pratica SUAP n°606/2010 - Attestazione di Agibilità a firma del geom. Angeli Luciano di Pescia, depositata presso il Comune di Pescia in data 04.11.2010 al n°27051 di protocollo.

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

Dal raffronto tra i rilievi svolti e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non sono emerse difformità di rilievo.

\*\*\*\*\*

BENE "B" - Unità uso magazzino, piazza del Mercato (o del Grano), snc

L'edificio di cui fa parte il magazzino 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". Il fabbricato è infatti interessato, per una porzione di cui non fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, da vincolo di notevole importanza in favore del Ministero per i Beni e Ambientali ai sensi del L.01.06.1939 n°1089.



*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, non sono state riscontrate pratiche edilizie.*

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

<><><>

**- CONSIDERAZIONI E STIMA**

*I due beni oggetto della presente stima, sono ubicati, come detto, nel centro storico cittadino, a pochi passi dalla centralissima piazza Mazzini.*

*Il fondo commerciale gode di un'ottima visibilità dalla via Roma, in uno dei punti più trafficati della città e quindi con notevole passaggio di mezzi e persone. Pur non avendo parcheggi dedicati, come del resto la maggior parte della attività commerciali del centro storico, la zona risulta ben dotata di parcheggi pubblici, sia nella piazza del Mercato, sia nelle vicine piazza Mazzini e piazza XX Settembre.*

*Il magazzino non risulta avere una grossa appetibilità commerciale a causa della difficoltà di accesso e quindi delle conseguenti grosse limitazioni nel suo utilizzo; da evidenziare inoltre la scarsa altezza utile dei locali.*

*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 fondo 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 unitario pari ad €/mq.1.000,00.-;
- annuncio n°C101V del 13.03.2023 presso agenzia immobiliare Il Torione di Pescia, relativo ad un fondo commerciale al pianterreno, facente 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 unitario richiesto €/mq.1.200,00.-.

(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 "B3 - Centrale/Mazzini, Matteotti, Pedecollinare Est ed Ovest", 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, classificata come "Mazzini, Matteotti, Pedecollinare Est e Ovest", 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.517,00.- ad un massimo di €/mq.596,00.-; per i magazzini, da un

minimo di €/mq.206,00.- ad un massimo di €/mq.310,00.-

Per la stima del Bene "A" lo scrivente ha ritenuto opportuno impiegare il

valore unitario più attendibile tra quelli riscontrati, ossia quello scaturito

dalla citata compravendita, al quale ha poi applicato un coefficiente riduttivo

per considerare la maggior superficie del fondo commerciale in esame

rispetto a quella del comparabile adottato. Per quanto riguarda il magazzino

di cui al Bene "B", per le sue caratteristiche e la scarsa appetibilità

commerciale, ha ritenuto di applicare il valore minimo di €/mq.150,00.-.

Valore unitario Bene "A":

- valore unitario del comparabile €/mq.1.000,00.-.

- coefficiente maggior superficie commerciale = 0.95

€/mq.1.000,00 x 0.92 = €/mq.950,00.-.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del

prezzo / metroquadrato di superficie coperta (al lordo dei muri) per

l'edificato e di superficie nuda per le aree pertinenziali.

**BENE "A" - Unità commerciale, via Roma, 4**

- locali principali mq. 122 x €/mq. 950,00.- = € 115.900,00.-

- locali accessori (retro) mq. 32 x €/mq. 712,50.- = € 22.800,00.-

\* \* \* \* \*

- piano seminterrato mq. 81 x €/mq. 150,00.- = € 12.150,00.-  
**e in c.t. € 12.000,00.-**

**diconsi euro dodicimila/00.**

><><><><><><><><><

Pescia, lì 14.01.2025

## Il Tecnico

*Geom. Riccardo Romoli*

