

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ELABORATO N.7 - SOFFITTA

Ubicazione: Pescia (PT), via della Cattedrale,5

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



9. Considerazioni e stima Pag.10

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
 - 3.1. Elaborato planimetrico
4. Documentazione fotografica
5. Titolo di provenienza
6. Copia vincolo Ministero Beni Culturali
7. Documentazione urbanistica

* * * * *

- 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 alcuni vani ad uso soffitta ubicati al terzo piano (sottotetto) del palazzo "Cardini-Matteucci", nella sua parte

centrale, e precisamente da un ampio vano e da tre piccoli ripostigli disposti su vari livelli, tra loro collegati mediante scalette interne. Nel vano principale, nei pressi della sua mezzeria, sono presenti alcune longherine

strutturali in acciaio ad altezza pavimento, che creano ostacolo alla fruibilità del locale. Da segnalare inoltre che la porzione di immobile in esame

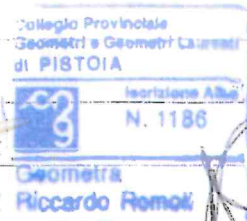
risulta allo stato attuale priva di accesso e quindi non raggiungibile. Il suo interesse commerciale è pertanto limitato alle proprietà confinanti ubicate

al medesimo piano (propr. xxxxxxxxxxxx) ed a quella sottostante (unità ad uso direzionale intestata alla "Banca MPS spa" con utilizzatrice la società "xxxxxxxxxx", di cui all'elaborato peritale n°1), ossia ai titolari

di quelle unità immobiliari con le quali può essere messa in collegamento diretto e delle quali può costituire pertinenza, non essendo di fatto e non potendo essere in futuro unità immobiliare autonoma.

Le strutture verticali del palazzo di cui fa parte l'unità in esame sono in muratura mista, pietra e laterizio; il solaio del piano terzo è in legno (travi e travicelli) e mezzane in laterizio; 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, al-

cune delle quali integrate con longherine in acciaio in occasione di recenti interventi di restauro; 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 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.

La soffitta in esame ha pavimentazioni in mezzane di cotto, murature rifinite con intonaco del tipo civile, soffitti costituiti dall'intradosso della sovrastante copertura a padiglione con struttura in legno (travi e travicelli) e mezzane in cotto, rinforzata con alcune longherine in acciaio; gli infissi esterni sono in legno e vetro; non sono presenti impianti funzionanti.

La porzione oggetto di stima versa in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione della copertura recentemente sostituita con l'ultimo intervento di restauro e manutenzione eseguito.

Le altezze utili interne della soffitta variano da un massimo di ml.2.90 ad un minimo di ml.1.00.

La superficie coperta (al lordo delle murature) della porzione di immobile in esame è di mq.89 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 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;

- in base a quanto indicato sul titolo di provenienza, l'unità qui descritta è corredata dal diritto di uso esclusivo di natura obbligatoria di un posto auto nel cortile condominiale avente accesso dal n°c°13 di via del Seminario.

Il palazzo di cui fa parte la porzione 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 coperture negli anni 2021-2022.



<><><>

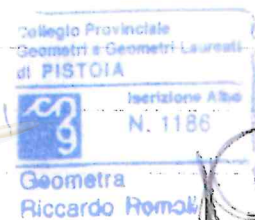
- CONFINI -

Confinano complessivamente: a sud e ad est, propr. xxxxxxx; a nord, affaccio su propr. Banca MPS spa; ad ovest, affaccio su propr. xxxxxxxxxxxx; ad ovest, 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, dal mappale 83 sub.52, categoria C/2 di 5^, mq.80, superficie catastale mq.83, rendita catastale € 185,92.-, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 11.10.2021 pratica n.PT0029990 in atti dal 12.10.2021.



Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 83 sub.52, è derivato dal precedente identificativo mappale 83 sub.51, a seguito della predetta denuncia di variazione;

- il mappale 83 sub.51 è a sua volta derivato dai mappali graffiati 83 sub.12 e 81 sub.1, a seguito della denuncia di variazione per modifica identificativo dell'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle En-

trate in data 06.10.2020 pratica n.PT0027576;

- i mappali graffiati 83 sub.12 e 81 sub.1 erano a loro volta derivati dalla denuncia di variazione per frazionamento e fusione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 19.11.1979 pratica n.PT0011722 in atti dal 01.02.2011.

La planimetria catastale attualmente in atti, non risponde fedelmente allo stato dei luoghi, in quanto riporta alcuni divisori non presenti in loco. Tale difformità non comporta comunque modifiche tali da incidere sui attuali dati di consistenza e classamento.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", elaborato planimetrico all."3.1", documentazione fotografica all."4").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Quanto descritto risulta intestato alla "xxxxxxxxxx con sede in Ponte

Buggianese (PT) - c.f. xxxxxxxxxxxx- per i diritti di piena proprietà pari

all'intero, in quanto alla stessa pervenuti per acquisto dalla "xxxxxxxxx-

xxxxxxxxxx in liquidazione con sede in Livorno -c.f.xxxxxxxxxx- ,me- diante

atto di compravendita ricevuto dal Not. Vittorio Gaddi di Lucca in

data 14.12.2020, rep.67845, racc.17892, trascritto a Pescia il 15.12.2020
al n°3647 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva
con annotamento del 03.03.2021 al n°172 di reg.part..

Gli stessi beni erano in precedenza pervenuti in proprietà della società
"xxxxxxxxxxxxx", all'epoca società per azioni denominata "xxxxxxxx", per
conferimento in sede di delibera di aumento di capitale verbalizzata con
atto ai rogiti del Notaio Mario Miccoli di Livorno in data 18.12.1980,
rep.7476, racc.1844, trascritto a Pescia il 06.01.1981 al

n°37 di reg.part.. La società ha assunto l'attuale denominazione con deli-
bera dell'assemblea straordinaria in data 28.06.1985 il cui verbale è stato
ricevuto dal Notaio Mario Miccoli di Livorno in pari data, rep.12662,
racc.4584, trascritto a Pescia il 22.11.1989 al n°2784 di reg.part..

(ved. copia titoli di provenienza all."5").

<><><>

- SERVITÙ, PRECISAZIONI -

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono state riscontrate ser-
vitù trascritte in favore o a carico del bene in esame. Resta inteso che lo
stesso sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tut-
te le eventuali servitù attive e/o passive esistenti.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta libera da contratti locativi e
quindi 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 BPPM spa"

con sede in Milano - c.f. 0xxxxxxx - , contro la società "xxxxxxx" con sede in Ponte Buggianese (PT) - cxxxx - , 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 So-

vicille (SI) - c.f. xxxxxxxx - , contro la società "xxxxxxx" con sede in

Ponte Buggianese (PT) - c.f. 0xxxxxxx - , 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, ricca-

de 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 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" 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 "xxxx" 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").

<><><>

- 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 rimpetto al fronte nord del Duomo, a poche centinaia di metri dalla piazza Mazzini.

Aspetti positivi sono quindi la buona ubicazione, il buono stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni del palazzo, le finiture in parte di pregio di quest'ultimo.

Le soffitte in esame non risultano raggiungibili dal vano scale comune segnato dal n°c°5 della via della Cattedrale, e quindi risultano prive di accesso. Il sottoscritto è stato in grado di raggiungere i locali solo attraverso

