

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ELABORATO N.10 - UNITA' DIREZIONALE

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

Proprietà: xxxxxxxx



Indice dell'elaborato

1.Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2.Confini.	Pag.7
3.Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.8
4.Proprietà e provenienza.	Pag.9
5.Servitù, precisazioni.	Pag.11
6.Stato di occupazione.	Pag.12
7.Accertamenti ipotrascrizionali.	Pag.12
8.Accertamenti urbanistici	Pag.13



9. Considerazioni e stima Pag.19

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 direzionale disposta sui piani seminterrato, terreno e primo, così composta: al piano seminterrato da ampio ingresso, due locali tecnici, vano ascensore e scala interna di collegamento con il pianterreno; al piano terra da ampio locale ad uso ufficio corredato da servizio igienico, oltre che da piccolo vano con struttura precaria già alloggio caldaia; al primo piano da ingresso-corridoio-disimpegno, cinque vani uso ufficio, piccolo servizio igienico, altro grande corridoio-disimpegno con vano ascensore, locale tecnico ed ampia terrazza esclusiva con affaccio sull'ampio giardino posto sul fronte nord del palazzo, giardino di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare di altrui proprietà.

La descritta unità immobiliare è raggiungibile:

- attraverso l'ingresso e vano scale comune con accesso dalla corte, anch'essa a comune, il cui cancello è segnato dal n°c°13 di via del Seminario; il predetto vano scale dà accesso all'unità in esame a tutti e tre i piani;
- direttamente dalla predetta corte comune al locale del piano seminterrato, attraverso due sporti, di cui uno carrabile.

L'immobile in esame è stato oggetto di un recente intervento di restauro le cui opere sono state interrotte e mai ultimate; detto intervento prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un impianto ascensore con corsa dal piano seminterrato (con accesso solo dal locale di pertinenza della presente unità) al secondo piano del palazzo, per mettere in comunicazione i vari

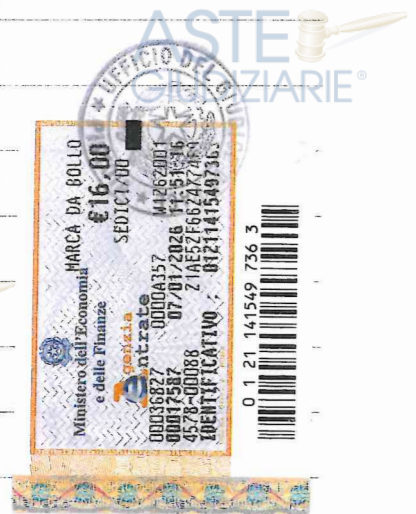


piani e quindi le varie unità immobiliari delle quali la società xxxxxxxx srl" è in parte proprietaria [oltre a quella qui descritta, quella catastalmente rappresentata dal mappale 83 sub.46 (ved. elaborato peritale 8°)] ed in parte utilizzatrice [mappale 83 sub.48 (ved. elaborato peritale n°1)]; il predetto impianto di sollevamento è stato realizzato solo parzialmente, con esecuzione della fossa in c.a. al piano seminterrato e di parte del telaio autoportante in acciaio. L'unità immobiliare si presenta pertanto allo stato di cantiere, al momento inutilizzabile per la sua destinazione d'uso. La stessa deve essere completata negli impianti (compreso il più volte richiamato ascensore), nelle finiture, negli infissi interni ed in parte di quelli esterni.

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 dalla presenza di 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 longherine in acciaio in occasione di recenti interventi di restauro; il padiglione all'estremità ovest dell'edificio, 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; il vano corsa dell'ascensore in progetto, impianto mai ultimato, che parte dal piano seminterrato e giunge fino al secondo piano, è del tipo autoportante in acciaio, con fossa in c.a.; 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'unità immobiliare in esame, si presenta poco più che allo stato grezzo al piano seminterrato, con pavimentazioni e massetti da realizzare, impianti solo parzialmente realizzati; il locale ha soffitti con struttura costituita da volte a botte lunettate, rifiniti con intonaco del tipo civile così come le pareti perimetrali; i divisori del locale tecnico sono in muratura di laterizio; sono presenti i vecchi infissi esterni, come detto in legno ed in legno e vetro, con finestre dotate di inferriate, infissi che necessitano di manutenzione. Il locale del pianterreno, utilizzato fino a qualche anno fa come ufficio, non è stato oggetto di interventi; il restauro prevedeva la rimozione del servizio igienico e del vano caldaia, ed il rifacimento degli impianti, oltre che la realizzazione di un'apertura in parete portante di una porta di collegamento con l'unità immobiliare confinante ad est, sempre di proprie-



tà della xxxxxxxxx(mappale 83 sub.46, di cui all'elaborato peritale n° 8); i divisori del servizio igienico sono in muratura di laterizio; la pavimentazione del locale principale è in cotto, mentre quella del servizio igienico ed i suoi rivestimenti sono in ceramica; anche questo livello è caratterizzato per i soffitti dalla medesima struttura del piano seminterrato (volte a botte lunettate) rifinita con intonaco del tipo civile così come le pareti; non sono presenti impianti funzionanti.

I locali del primo piano, anch'essi utilizzati fino a qualche anno ad uso ufficio, hanno soffitti con incannicciati in parte rifiniti con gradevoli pitture; le pareti interne, rifinite con intonaco del tipo civile tinteggiato, sono anch'esse in parte arricchite con decori geometrici e floreali; gli infissi interni sono in legno (solo in parte presenti in quanto rimossi durante i lavori di restauro), quelli esterni in legno con vetri semplici, dotati internamente di scuroli sempre in legno ed esternamente di persiane in legno verniciato di colore bianco; le pavimentazioni presenti, in parte smontate nel corso delle lavorazioni per il passaggio degli impianti e la realizzazione dell'ascensore, sono in quadrelli e mezzane di cotto. Le opere di restauro prevedevano la realizzazione di un bagno nel vano ufficio ubicato nell'angolo sud-ovest dell'unità, nonché l'installazione di nuovi impianti, tra cui quello del più volte citato ascensore.

La grande terrazza esclusiva, con accesso dall'ampio corridoio-disimpegno del primo piano, è pavimentata in pietra ed è dotata di parapetto frontale costituito da colonnini in muratura rifiniti con intonaco civile ai quali sono ancorate ringhiere in ferro battuto, e di parapetto laterale in muratura intonacata a civile.

Le altezze utile del piano seminterrato è di ml.3.90 ca., quella del pianterreno di ml.2.95 ca.; le altezze utili del primo piano variano da ml.3.60 ca. a ml.5.00 ca..

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq.113 ca. al piano seminterrato, di mq.133 circa al pianterreno, di mq.292 ca. al primo piano, mentre la terrazza ha una superficie di mq.75 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 sul predetto ingresso con vano scale comune, e sulla corte comune con accesso dal n°c°13 di via del Seminario. In merito a tale corte è da precisare quanto segue:

- la stessa è stata erroneamente indicata come "corte esclusiva" sulla planimetria catastale della presente unità immobiliare;
- in base a quanto indicato sul titolo di provenienza, al proprietario dell'unità immobiliare oggetto di stima spetta il diritto di parcheggiare un autoveicolo nella citata corte comune.

Il palazzo di cui fanno parte le porzioni 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.

L'unità immobiliare in esame è stata oggetto, come detto, di interventi di restauro ora interrotti e che dovranno essere completati per renderla nuovamente fruibile per la sua attuale destinazione d'uso.

<><><>

- CONFINI -



Confinano complessivamente: a nord, altra propr. xxxxxxxx affaccio su propr. Banca MPS spa e vano scale comune; ad ovest, corte comune; a sud, affaccio su via della Cattedrale; ad est, vano scale comune, propr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, propr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; 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 **83 sub.55**, categoria A/10 di 3[^], vani 15, superficie catastale mq.583, rendita catastale € 3.989,63.-, a seguito della denuncia di variazione per divisione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 30.05.2023 pratica n.PT0023429 in atti da pari data.



Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 83 sub.55, è derivato dal mappale 83 sub.54 con la citata denuncia di variazione;

- il mappale 83 sub.54, era derivato dalla fusione dei mappali 83 sub.2 e 83 sub.38, con denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 02.05.2023 pratica n.PT0018695 in atti dal 03.05.2023;

- il mappale 83 sub.2 era derivato dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 16.01.1986 ed ivi registrata al n.26/C di protocollo, in atti dal 31.07.2001;

- il mappale 83 sub.38 era derivato dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 23.11.1990 ed ivi registrata al

n. 64276/C di protocollo.

La planimetria catastale attualmente in atti, riporta un errore circa la titolarità della corte, non esclusiva come riportato sull'elaborato ma a comune con altre unità immobiliari. Dovrà pertanto essere predisposta e presentata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente allo stato dei luoghi. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo, onnicomprensivo, pari ad € 1.000,00.- circa.



(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 Ponte Buggianese (PT) - c.f.xxxxxxx -:- quanto al mappale 83 sub.2, per acquisto dal Sig. xxxxxxxxxxxx Guidobaldo nato a Pisa (PI) il 25.08.1951, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 02.07.2018, rep.2353, racc.1892, trascritto a Pescia il 05.07.2018 al n°2353 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva con annotamento del 27.09.2018 al n°821 di reg.part.;

quanto al mappale 83 sub.38, in parte per acquisto dalla xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Lucca il xxxxxx, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 02.08.2019, rep.3771, racc.2945,



trascritto a Pescia il 06.08.2019 al n°2800 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva con annotamento del 17.10.2019 al n°715 di reg.part., ed in parte per acquisto dai Sigg. ██████████

██████████ mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 17.11.2020, rep.5507, racc.4244, trascritto a Pescia il 27.11.2020 al n°3459 reg.part., annotato di cancellazione di condizione sospensiva con annotamento del 22.02.2021 al n°137 di reg.part..

Alla Sig.ra ██████ i diritti dalla stessa venduti erano pervenuti in parte per successione di

apertasi in data 28.05.1993 e trascritta a Pescia il 04.10.1994 al n°2257 reg.part. devoluta 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..

Ai Sigg. ██████ i diritti dagli stessi venduti, erano pervenuti per successione di

il ██████ apertasi in data 09.03.2019, trascritta a Pescia il 07.08.2020 al n°2274 reg.part., devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con atto Not.Yari Pancrazi di Pescia in data 29.03.2019, rep.3302, racc.2571, e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 27.11.2020 al n°3460 reg.part..

Al Sig ██████ erano in precedenza pervenuti in per successione di e sentenza del Tribunale di Pistoia, sopra citate.

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

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

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono state riscontrate servitù trascritte in favore o a carico del bene in esame. Resta inteso che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali servitù attive e/o passive esistenti.

Come più volte precisato l'immobile è stato oggetto di un intervento di restauro, le cui opere non sono mai state ultimate, che coinvolgeva oltre a quella in esame anche altre unità del palazzo [beni di cui agli elaborati peritali 1) ed 8)] e che, soprattutto da un punto di vista impiantistico, prevedeva interventi unitari. Per il completamento dell'impianto ascensore dovrà essere stabilito a quali unità lo stesso sarà a servizio, in quanto l'accesso alla cabina avviene al momento da porzioni esclusive delle tre unità coinvolte.

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. 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.part.; 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 -

I beni qui descritti risultano liberi da vincoli locativi e pertanto nella piena disponibilità della .

<><><>

- 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.09722490969 -, contro la società "
con sede in (PT) - c -, 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 -, 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, 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:

- Autorizzazione Edilizia n°221 del 21.12.1981 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. , per opere di manutenzione straordinaria;

- Autorizzazione Edilizia n°128 del 29.04.1982 rilasciata dal Comune di

Pescia al S , per opere di manuten-

zione straordinaria;

- Autorizzazione Edilizia n°252 del 25.08.1982 rilasciata dal Comune di

Pescia al o, per opere di manutenzione e restauro

conservativo;

- Autorizzazione Edilizia n°281 del 28.09.1982 rilasciata dal Comune di

restauro;

- Concessione Edilizia n°84 del 28.05.1984 rilasciata dal Comune di Pe-

scia al Sig. Matteucci De Nobili Guidubaldo, per opere di restauro e

modifiche interne;

- Autorizzazione Edilizia n°445 del 05.09.1989 rilasciata dal Comune di

restauro in variante alla 281/1982;

- Autorizzazione Edilizia n°479 del 09.09.1989 rilasciata dal Comune di

Pescia ai Sigg.

per opere di

manutenzione straordinaria;

- Autorizzazione Edilizia n°227 del 07.06.1991 rilasciata dal Comune di

Pescia ai Sigg. per opere di

restauro;

- Autorizzazione Edilizia n°103 del 07.04.1992 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. , per opere di restauro;
- Concessione Edilizia n°34 del 17.02.1993 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. , per opere di restauro;
- Autorizzazione Edilizia n°137 del 29.03.1993 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. , per sostituzione caldaia, tubazione gas metano e allacciamento;
- 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°473 del 25.10.1994 rilasciata dal Comune di Pescia alla società Nuova Ardenza '74 srl, per opere di restauro;
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Pescia in data 10.10.1995 al n°19826 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per opere interne;
- Autorizzazione Edilizia n°320 del 21.10.1999 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. Petrocchi Giuseppe, per realizzazione di una porta interna;
- 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;*

- *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 12.09.2019 al n°32811 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per esecuzione di opere interne;*

- *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 14.11.2019 al n°40446 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per esecuzione di opere interne;*

- *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 20.05.2020, P.E. n°143, previo Nulla Osta Soprintendenza, per esecuzione di opere interne di risanamento;*

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata dalla società "Guidi 1896 srl" 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 depositata dalla società "Guidi 1896 srl" presso il Comune di Pescia in data 29.11.2021 al n°42037 di protocollo, previo Nulla Osta Soprintendenza, per opere di restauro e manutenzione straordinaria consistenti nella relazione di un impianto ascensore ed altre opere interne ed esterne;*

• Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante a quella depositata in data 11.03.2021 al n 9116 di protocollo, depositata dalla società " 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 stato dei luoghi e quanto risultante dagli elaborati grafici assentiti con l'ultima pratica edilizia depositata (S.C.I.A. protoc. N 42037 del 29.11.2021 e relativo Nulla Osta da parte della Competente Soprintendenza), sono emerse alcune difformità legate principalmente alla incompleta esecuzione delle opere di restauro. Per il completamento delle stesse dovrà essere depositata presso il Comune di Pescia una nuova pratica edilizia previo ottenimento di un nuovo Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza.



<><><>

- 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 lato al Duomo in direzione nord, a poche centinaia di metri dalla piazza Mazzini.

Aspetti positivi sono quindi la buona ubicazione, anche in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, il buono stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni del palazzo (in particolare facciate, coperture e vani scale), le finiture in parte di pregio sia del palazzo che dell'unità stessa.



Aspetti certamente negativi e che incidono in modo importante sull'appetibilità commerciale dell'immobile sono: l'assenza di rimesse e/o di sufficienti posti auto dedicati, sia essi in proprietà esclusiva che a comune, anche in relazione alla notevole superficie dell'unità immobiliare; l'assenza al momento di un ascensore; la notevole superficie commerciale dell'immobile; le opere di restauro da completare.

E' opportuno inoltre evidenziare che i recenti interventi di restauro parzialmente realizzati e più volte richiamati (tra cui la realizzazione dell'impianto ascensore e di altri impianti) interessano, oltre all'unità oggetto di stima, anche altre unità immobiliari ubicate ai piani terra e secondo, in parte di proprietà della stessa " (mappali 83 sub.43, 83 sub.45 e 83 sub.46) ed in parte di proprietà della "Banca MPS spa" con utilizzatrice la (mappale 83 sub.48 graffato ad altri).

Vi è pertanto da considerare che, in caso di vendita a soggetti diversi, le unità immobiliari interessate dal comune intervento dovranno essere rese indipendenti da un punto di vista impiantistico e dovrà altresì essere deciso a quali delle predette unità sarà a servizio il costruendo impianto ascensore, e quindi se renderlo a comune alle varie unità interessate, o ad esclusivo servizio di alcune di esse. Nel caso dovesse essere mantenuta l'ipotesi iniziale, ossia quella di far servire dall'ascensore le unità immobiliari di proprietà della società (mappali 83 sub.43, 83 sub.45, 83 sub.46 e 83 sub.55) e l'unità attualmente intestata alla "Banca MPS spa" (mappale 83 sub.48 graffato ad altri), dovranno essere costituite delle servitù di passaggio o essere creati degli spazi a comune nel loca-

niale. La superficie commerciale complessiva è pari a mq.51 - Prezzo € 80.000,00.-, per un prezzo unitario pari ad €/mq.1.568,63.-;

- annuncio n°U103 del 06.03.2023 presso agenzia immobiliare Il Torrione di Pescia, inerente un'unità ad uso direzionale posta al primo piano di un più ampio edificio condominiale ubicato in Pescia, lungo il viale Garibaldi, corredata da posto auto scoperto, della superficie commerciale di mq.50 - Prezzo richiesto € 80.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq.1.600,00.-.

(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 "B1 - Centrale/Centro Storico Est e Sud Duomo", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (uffici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.000,00.- ad un massimo di €/mq.1.250,00.-;

- 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 (uffici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.948,00.- ad un massimo di €/mq.1.094,00.-.

Per la stima dei beni in esame ha ritenuto opportuno impiegare il valore unitario più attendibile tra quelli riscontrati, ossia quello scaturito dalla citata compravendita pari ad €/mq.1.568,63.-, al quale ha poi applicato i seguenti coefficienti correttivi per considerare le differenti caratteristiche

tra il bene comparabile e quello oggetto di valutazione; per una più puntuale valutazione ha applicato ai vari piani dell'edificio, un diverso coefficiente "restauro da ultimare", in modo da considerare il differente stato di avanzamento delle opere riscontrato ai vari piani:

locali al piano seminterrato

- coefficiente carenza posti auto/parcheggio = 0.85
- assenza ascensore = 0.95
- restauro da ultimare = 0.40
- coefficiente maggior superficie commerciale = 0.85
- coefficiente finiture in parte di pregio = 1.10

Valore unitario piano seminterrato:

€/mq. $1.568,63 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.40 \times 0.85 \times 1.10 = \text{€/mq.} 473,74.-$, arrotondato ad €/mq. 480,00.-

locali al pianterreno

- coefficiente carenza posti auto/parcheggio = 0.85
- assenza ascensore = 0.95
- restauro da ultimare = 0.61
- coefficiente maggior superficie commerciale = 0.85
- coefficiente finiture in parte di pregio = 1.10

Valore unitario pianterreno:

€/mq. $1.568,63 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.61 \times 0.85 \times 1.10 = \text{€/mq.} 722,45.-$, arrotondato ad €/mq. 720,00.-

locali al primo piano

- coefficiente carenza posti auto/parcheggio = 0.85
- assenza ascensore = 0.95

