

**Arch. David Mantellassi**

Viale della Repubblica, 246

59100 - Prato (PO)

Tel. 3298506560 C.F.: MNTDVD77B23D6120

P. IVA: 01773090475

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA DI STIMA

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Claudio Vivarelli, curatore del Fallimento COSTRU.COM di  
(N° 18/2018 R.F.), vista l'Autorizzazione del G.D. dott. N.Curci 19/05/2023, il  
sottoscritto Arch. David Mantellassi, nato a Firenze il 23/02/1977,

, con studio a Prato in Viale della Repubblica n. 246, iscritto  
all'Ordine degli Architetti della provincia di Pistoia al n° 756, redige la presente perizia di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione, da terra a tetto, sviluppata su tre piani fuori terra, facente parte di più ampio fabbricato colonico e posta a Pistoia (PT) in loc. Barile, via Tazzerina e Sardinia n. 1 con accesso dalla seconda porta a sinistra entrando dal resede dalla suddetta via.

L'abitazione è composta da:

Piano terra con ingresso-cucina, soggiorno, da cui si accede al wc sottoscala e alla scala interna che porta al piano superiore.

Piano primo con corridoio, due camere, bagno e due ripostigli a cui si accede da una delle due camere, scala interna in legno che porta al piano superiore.

Piano mansarda, unico locale, illuminato mediante lucernario.

È presente resede a comune con altre unità immobiliari, accessibile sia da cancello automatico carrabile che da cancellino pedonale posti sulla Via Tazzerina e Sardinia, sul quale si trovano delle tettoie per le quali non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

La località in questione è dotata di servizi e di una comoda viabilità.

L'immobile in questione è posto molto vicino alla linea ferroviaria e al passaggio a livello sulla via Tazzerina e Sardinia.

## TITOLARITÀ

## CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinare a nord con la via Provinciale Lucchese, a ovest con la via Tazzerina e Sardinia, a sud con proprietà CONTEK SRLS (sub. 1), a est con proprietà (sub. 3) e parti comuni, salvo se altri.

## CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha superficie netta di circa 95 mq, oltre superfici in spazi aventi altezza inferiore a 1,50 ml, superficie lorda dei tre piani di circa 170 mq, con superficie convenzionale di circa 140 mq. La superficie catastale indicata risulta di 139 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                         | Intestati                                  | Dati catastali                                                     |
|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/11/1982<br>al 13/11/1982 | proprietario per 1/2 in comunione dei beni | Catasto <b>Terreni</b><br>, Fg. 234, Part. 55<br>Fabbricato rurale |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                           |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | proprietaria per 1/2 in comunione dei beni                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                           |
| Dal 13/11/1982<br>al 17/12/2002 | proprietario per 1/3 in comunione dei beni<br><br>proprietaria per 1/3 in comunione dei beni<br><br>proprietario per 1/3 in comunione dei beni<br><br>proprietaria<br>per la quota di 1/3 in comunione dei beni<br><br>proprietario per la quota di 1/3. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 234, Part. 55<br>Categoria A/5<br>Cl.5, Cons. 18<br>Rendita € 409,03<br>Piano T-1        |
| Dal 17/12/2002<br>al 18/12/2002 | proprietario per 1/3 in comunione dei beni<br><br>proprietaria per 1/3 in comunione dei beni                                                                                                                                                             | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 234, Part. 55, Sub. 2<br>Categoria A/3<br>Cl.4, Cons. 6<br>Rendita € 387,34<br>Piano T-1 |

proprietario per 1/3 in comunione dei beni

proprietaria  
per la quota di 1/3 in comunione dei beni con

proprietario per la quota di 1/3.

Dal 18/12/2002

al 17/01/2007

proprietario per 1/3 in comunione dei beni

Catasto **Fabbricati**

, Fg. 234, Part. 55, Sub. 2

Categoria A/3

Cl.4, Cons. 6,5

Rendita € 419,62

Piano T-1

, proprietaria per 1/3 in comunione dei  
beni

proprietario per 1/3 in comunione dei beni

proprietaria  
per la quota di 1/3 in comunione dei beni con

proprietario per la quota di 1/3.

Dal 17/01/2007

al 07/12/2014

proprietario per 2/18;

Catasto **Fabbricati**

Fg. 234, Part. 55, Sub. 2

Categoria A/3

Cl.4, Cons. 6,5

Rendita € 419,62

Piano T-1

proprietario per 2/18;

proprietaria per 2/18

, proprietaria per 12/18

Dal 07/12/2014  
al 09/11/2015

proprietario per 2/18;

proprietario per 2/18;

, proprietaria per 2/18

proprietaria per 12/18

Catasto **Fabbricati**

, Fg. 234, Part. 55, Sub. 2

Categoria A/3

Cl.4, Cons. 6,5

Rendita € 419,62

Piano T-1

Dal 09/11/2015

proprietario per 2/18;

proprietario per 2/18;

, proprietaria per 2/18

proprietaria per 12/18

Catasto **Fabbricati**

Fg. 234, Part. 55, Sub. 2

Categoria A/3

Cl.4, Cons. 6,5

Rendita € 419,62

Piano T-1

Sup. 139 mq

1

La situazione in atti al 18/12/2002 origina da Variazione del 14/07/1987 per diversa distribuzione spazi interni. La situazione in atti al 17/12/2002 origina da Divisione del 28/04/1984.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati  |        |       |      |                  |           |        |             |                      |         |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi |        |       |      | Dati classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                     | 234    | 55    | 2    |                  | A/3       | 4      | 6,5 vani    | 139 mq               | 419,62  | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Non risulta esserci corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria attualmente in atti per piccole modifiche interne come meglio descritto nel paragrafo della conformità urbanistica. L'importo per la presentazione di nuova planimetria catastale è stimabile in circa € 600,00 compreso le spese di presentazione della pratica presso l'Agenzia delle Entrate servizi Territorio nonché gli onorari tecnici, la cassa ed eventuale IVA di Legge. Di detto importo sarà tenuto conto nella valutazione finale del bene.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto presentava uno stato generale di manutenzione buono, compatibile con l'età del fabbricato.

### PARTI COMUNI

L'immobile ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre ai diritti di comproprietà in ragione di 1/3 su tutti gli spazi scoperti ovvero il bene censito all'Agenzia Entrate servizio territorio Comune di Pistoia nel foglio 234 particella n. 401 e 316.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio, un fabbricato colonico suddiviso in più unità. La struttura portante in elevazione è in muratura mista di pietra e laterizi, in parte lasciata a faccia vista e in parte intonacata. I solai interni di interpiano sono di varie tipologie (a volte con longarine e mezzane lasciate a vista, a travi e tavolato in legno e solai intonacati presumibilmente in laterocemento). La copertura pare con struttura in laterocemento, manto di copertura in tegole tipo portoghese o simili, con canali e calate in rame. Gli infissi esterni sono in legno, verniciati in colore chiaro e con scuri esterni, anch'essi in legno. I pavimenti interni sono in gres, tranne che al piano secondo dove è posto un tavolato in legno. Il bagno del piano terra ha pavimenti e rivestimenti in ceramica di tipo economico mentre il bagno del piano

primo ha materiali di buona qualità. La scala da piano terra a primo è rivestita in pietra, quella da piano primo a secondo è in legno. Le porte interne sono di buona qualità, finitura in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia, probabilmente risalente all'epoca di ristrutturazione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta attualmente abitato da uno dei proprietari.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Non riscontrate.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Pistoia, nella zona "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari"" con normativa di riferimento relativa agli art. 33 e 38 R.U. Si rileva inoltre le fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49) normata dall'art. 69 R.U.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato colonico di cui l'unità in oggetto fa parte, è stato edificato prima del 1942 ed in seguito è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 78 del 22/04/1983 per restauro e ristrutturazione ed è poi stato presentato art. 48 ai sensi della Legge 47/85 n. 618/22 e seguente domanda di Condono Edilizio n. 5294/22 prot. 57352 del 30/09/1986, pratica non ancora definita in attesa di integrazione documentale richiesta dal Comune di Pistoia (fra cui parere dell'ente preposto al controllo del vincolo ferroviario). Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie successive e nemmeno abitabilità.

Lo stato attuale dei luoghi differisce in parte dalla documentazione grafica presentata nella domanda di condono. Da un confronto con l'ufficio tecnico comunale pare possibile la regolarizzazione delle difformità, ma la procedura da seguire andrà chiarita a seguito della definizione della pratica di condono edilizio, che è tuttora in attesa di integrazione.

Si precisa che una valutazione nel dettaglio sarà possibile solo quando l'ufficio tecnico avrà di nuovo verificato la pratica ed eventualmente richiesta la documentazione ad oggi necessaria.

Visto quanto sopra si ritiene di valutare le spese per la definizione della pratica di condono in 8.000 euro (compresi onorari dei professionisti, oneri integrativi e diritti) e in 5.000 euro per la regolarizzazione/sanatoria edilizia (compresi onorari dei professionisti, sanzioni eventuali e diritti).

Non sono stati rinvenuti certificazioni energetiche (APE) e dichiarazione di conformità o rispondenza degli impianti.

L'immobile ha diritti di comproprietà in ragione di 1/3 su tutti gli spazi scoperti ovvero il bene censito all'Agenzia Entrate servizio territorio Comune di Pistoia nel foglio 234 particella n. 401, sul quale si trovano delle tettoie per le quali non è stato trovato relativo titolo edilizio e che a seguito di confronto



con l'ufficio tecnico comunale, stante anche la presenza di vincolo ferroviario, pare non possano essere sanate, ma vadano demolite. Si considera che il costo totale dei lavori di demolizione e delle relative pratiche per il ripristino possa quantificarsi in 6.000 euro, con un costo riferibile all'unità in oggetto di 2.000 euro, considerando il diritto di comproprietà in ragione di 1/3 come sopra.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA

Visti i valori OMI per la zona di riferimento (E1, Stato conservativo normale, Valore di mercato 1350-1650 €/mq per abitazioni civili), vista la *Consultazione dei valori immobiliari dichiarati* dal sito dell'Agenzia delle Entrate e visti i prezzi di unità in vendita nella zona, a seguito di consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona, considerati tipologia di immobile, dimensione, stato di manutenzione, materiali, caratteristiche delle aree esterne, e considerate inoltre le caratteristiche della zona e dei servizi presenti, la presenza dei collegamenti viari, ma anche la posizione prossima alla linea ferroviaria Firenze-Lucca e la mancanza di un'area esterna esclusiva, si ritiene di attribuire all'immobile un valore di 1.200 €/mq.

Data la superficie di circa 140 mq;

$140 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = 168.000 \text{ euro}$

Andando a togliere le spese per conseguire la regolarità urbanistica, con adempimenti catastali e demolizioni:

$168.000 - 600 - 8.000 - 5.000 - 2.000 = 152.400\text{€}$

In fine si ritiene di arrotondare il valore di stima a 152.000 euro.

Prato, 02/05/2024



Arch. David Mantellassi