

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

1. INCARICO	4
2. DESCRIZIONE	4
BENE N° 1.....	4
BENE N° 2.....	4
BENE N° 3.....	4
BENE N° 4.....	4
BENE N° 5.....	4
3. LOTTO N°1	5
BENE N° 1.....	5
3.1 Titolarità.....	5
3.2 Descrizione del bene	5
3.3 Dati catastale.....	7
3.4 Confini	8
3.6 Provenienza.....	9
3.7 Formalità pregiudizievoli.....	9
3.8 Vincoli od oneri condominiali.....	10
3.9 Superficie commerciale.....	10
3.10 Criterio di Stima.....	11
3.11 Stima dei beni.....	13
4. LOTTO N°2.....	14
BENE N° 2.....	14
4.1 Titolarità.....	14
4.2 Descrizione del bene	14
4.3 Dati catastali.....	16
4.4 Confini	16
4.5 Situazione Urbanistica e regolarità urbanistica	16
4.6 Provenienza.....	17
4.7 Formalità pregiudizievoli.....	17
4.8 Vincoli od oneri condominiali.....	17
4.9 Superficie commerciale.....	17
4.10 Criterio di Stima.....	18
4.11 Stima	20
5. LOTTO N°3.....	21
BENE N° 3.....	21
5.1 Titolarità.....	21
5.2 Descrizione del bene	21

5.3 Dati catastali.....	22
5.4 Confini	23
5.5 Situazione Urbanistica e regolarità urbanistica	23
5.6 Provenienza.....	23
5.7 Formalità pregiudizievoli.....	23
5.8 Vincoli od oneri condominiali.....	24
5.9 Superficie commerciale.....	24
5.10 Criterio di stima	24
5.11 Stima	25
4. LOTTO N°4.....	26
BENE N° 4.....	26
5.1 Titolarità.....	26
5.2 Descrizione del bene	26
5.3 Dati catastali.....	28
5.4 Confini	29
5.5 Situazione Urbanistica e regolarità edilizia.....	29
5.6 Provenienza.....	30
5.7 Formalità pregiudizievoli.....	30
5.8 Vincoli od oneri condominiali.....	30
5.9 Superficie commerciale.....	30
5.10 Criterio di Stima.....	31
5.11 Stima	33
6. LOTTO N°5.....	34
BENE N° 5.....	34
6.1 Titolarità.....	34
6.2 Descrizione del bene	34
6.3 Dati catastali.....	40
6.4 Confini	41
6.5 Situazione Urbanistica e regolarità edilizia.....	41
6.6 Provenienza.....	41
6.7 Formalità pregiudizievole	42
6.8 Vincoli od oneri condominiali.....	42
6.9 Superficie commerciale.....	43
6.10 Criterio di stima	43
6.11 Stima	45
7. Allegati.....	46
8. Riepilogo.....	46

1. INCARICO

Il sottoscritto Nicola Gualtieri, iscritto all'ordine degli ingegneri di Pistoia al n.522, cod fisc GLTNCL66H03G713P, ha ricevuto incarico in data 20/12/2022 dal legale rappresentante,

di redigere perizia di stima dei beni immobili di propria proprietà.

2. DESCRIZIONE

BENE N° 1

BENE N° 2

BENE N° 3

Diritti di proprietà su area di sedime di laboratorio completamente crollato con resede e terreno incolto, posto in Pistoia, loc. Porta Lucchese con due accessi carrabile dalla Piazzetta delle Mura di San Pierino

BENE N° 4

Diritti di proprietà su complesso immobiliare formato da capannoni industriali, da piccola abitazione, con annesso terreno ad uso viabilità, piazzali, corte e verde per una superficie di 19.300mq con accesso dalla via Vecchia Prov.le Lucchese.

BENE N° 5

Diritti di proprietà su compendio immobiliare ad uso industriale - produttivo costituito da numerosi capannoni ad uso laboratorio, magazzino, uffici, appartamenti, tettoie aree di pertinenza scoperte posto in Pistoia via Ciliegiole con accesso carrabile da via Gonfiantini



... OMISSIS
PAGINE 5/20





... OMISSIS ...



PAGINE 5/20



LOTTO N°3**BENE N° 3**

Diritti di proprietà su area di sedime di laboratorio completamente crollato con resede e terreno incolto, posto in Pistoia, loc. Porta Lucchese con due accessi carrabile dalla Piazzetta delle Mura di San Pierino

5.1 Titolarità

Il bene appresso descritto è di proprietà

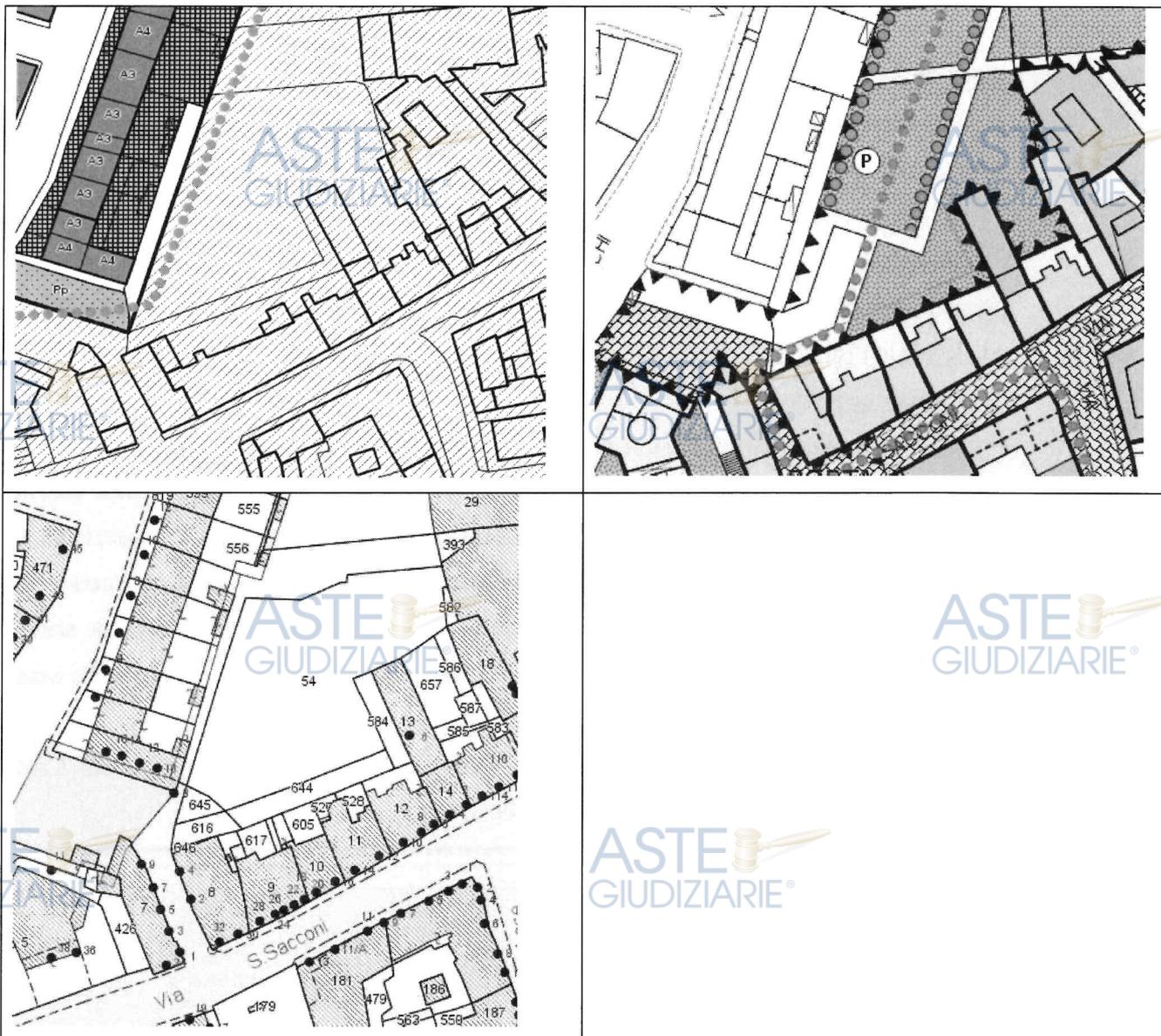
5.2 Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà sull'area di sedime del laboratorio artigianale completamente crollato con annesso adiacente resede e terreno incolto sito in Pistoia località Porta Lucchese con due accessi carrabili dalla Piazzetta delle Mura di San Pierino, il tutto di superficie catastale di mq. 2477. Tale area, posta in prossimità del viale P. Petrocchi e della via S. Sacconi, all'interno delle mura urbane, è caratterizzata in prevalenza da edifici di remota costruzione in normale stato di conservazione. Nel passato in tale area era presente un vecchio laboratorio artigianale che è stato demolito perché pericolante.

Nel vigente Regolamento Comunale tale area ricade nel Piano Particolareggiato del Centro Storico quale Area Verde del Seminario Vescovile denominata m7 (art. 29 NTA)

Di seguito vengono allegate due fotografie, estratto di RU, estratto mappa catastale





Si segnala, altresì, che una striscia di terreno situata a sud avente larghezza 4,50m individuata da porzione dei mappali n. 616 e 644 del foglio di mappa n.220, è gravata da diritto di passo e transito con ogni mezzo a più persone (servitù nascente da atto ricevuto dal notaio G. Chiostrini in data 27/07/1979 registrato a Borgo san Lorenzo il 09/07/1979 al n. 1232).

5.3 Dati catastali

Il bene sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa n. 220 dai mappali :

- n. 54, qualità seminativo arborato di 1^a classe, superficie catastale mq. 1.670, RD € 13,76 e RA € 12,07;
- n. 644, qualità seminativo arborato di 1^a classe, superficie catastale mq. 155, RD € 1,28 e RA € 1,12;

La restante parte di quanto descritto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 220 dai mappali:

- n. 673, qualità ente urbano (F/1), superficie catastale mq. 542, senza redditi.

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 220 mappale 645 e mappale 616, quali beni comuni non censibili.

5.4 Confini

Il bene in oggetto confina con via delle Mura di S. Pierino,
salvo se altri.

5.5 Situazione Urbanistica e regolarità urbanistica

Il bene in oggetto è costituito da un'area completamente libera da costruzioni, dato che l'originario laboratorio artigianale presente è stato demolito da molti anni.

Nell'anno 2002 era stata rilasciata dal Comune di Pistoia la C.E. n.93 del 27/03/2002 (PE 231/1999), ma, ormai, è decaduta senza che i lavori autorizzati siano mai stati eseguiti.

5.6 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà

5.7 Formalità pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita presso l'agenzia del territorio di Pistoia, servizio di pubblicità immobiliare, con aggiornamento formalità al 23.01.2023 l'immobile in oggetto risulta libero da

iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e comunque da tutto quanto possa pregiudicarne il valore o la commerciabilità, ad eccezione di:

- iscrizione ipotecaria

dell'importo di € 2.000.000,00 dei quali € 1.000.000,00 capitale mutuato per la durata di anni 10, gravante su quanto descritto nella presente perizia oltre ad altri beni

5.8 Vincoli od oneri condominiali

Si segnala, altresì, che una striscia di terreno situata a sud avente larghezza 4,50m individuata da porzione dei mappali n. 616 e 644 del foglio di mappa n.220, è gravata da diritto di passo e transito con ogni mezzo a più persone (servitù nascente da atto ricevuto dal notaio G. Chiostrini in data 27/07/1979 registrato a Borgo san Lorenzo il 09/07/1979 al n. 1232).

5.9 Superficie commerciale

La superficie commerciale coincide con quella catastale pari a mq. 2.477.

5.10 Criterio di stima

In considerazione che:

- l'area è completamente inediticata;
- le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico ne limitano fortemente un eventuale intervento edilizio (essendo un tutt'uno con l'Area Verde del Seminario Vescovile) in quanto è fortemente condizionato dai proprietari delle aree limitrofe che detengono la maggiore consistenze dei beni ricadenti in questa tipologia di area,
- l'unico intervento prevedibile è un parcheggio ad uso pubblico realizzabile previo una modifica del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (la proprietà riferisce che di recente la proprietà ha presentato al Comune di Pistoia un'osservazione, al fine di poter realizzare un parcheggio così come era stato autorizzato con la CE 93 del 27/03/2000), è evidente che non è di facile alienazione tale bene, pur rimanendo un'area potenzialmente interessante per dislocazione geografica.

Il sottoscritto ritiene che, per la determinazione del valore di mercato unitario del bene, si possa fare riferimento (comparazione) al valore unitario offerto dalla società PUBLIACQUA SpA per una porzione di terreno di circa 920mq, espropriata/asservita, per pubblica utilità.

Per tale porzione di terreno, che è ubicata in zona limitrofa a quella in oggetto, peraltro, di proprietà della società O.ME.P. SpA, la determinazione di Publiacqua SpA n.125 del 29.10.2021, ha previsto un valore unitario di €/mq 79,00.

Per tutto quanto esposto si ritiene, pertanto, di attribuire il seguente valore di mercato unitario:

area in edificata destinata secondo RU a verde pubblico	€/mq. 79,00
---	-------------

5.11 Stima

descrizione	mq	valore unitario	valore
area in edificata destinata secondo RU a verde pubblico	2.477,00	€ 79,00	€ 195.683,00

In definitiva il bene appresso descritto può essere stimato in cifra tonda in **€ 190.000,00** (euro centonovantamila/00).

LOTTO N°4**BENE N° 4**

Diritti di proprietà su complesso immobiliare formato da capannoni industriali, da piccola abitazione, con annesso terreno ad uso viabilità, piazzali, corte e verde per una superficie di 19.300mq con accesso dalla via Vecchia Prov.le Lucchese.

5.1 Titolarità

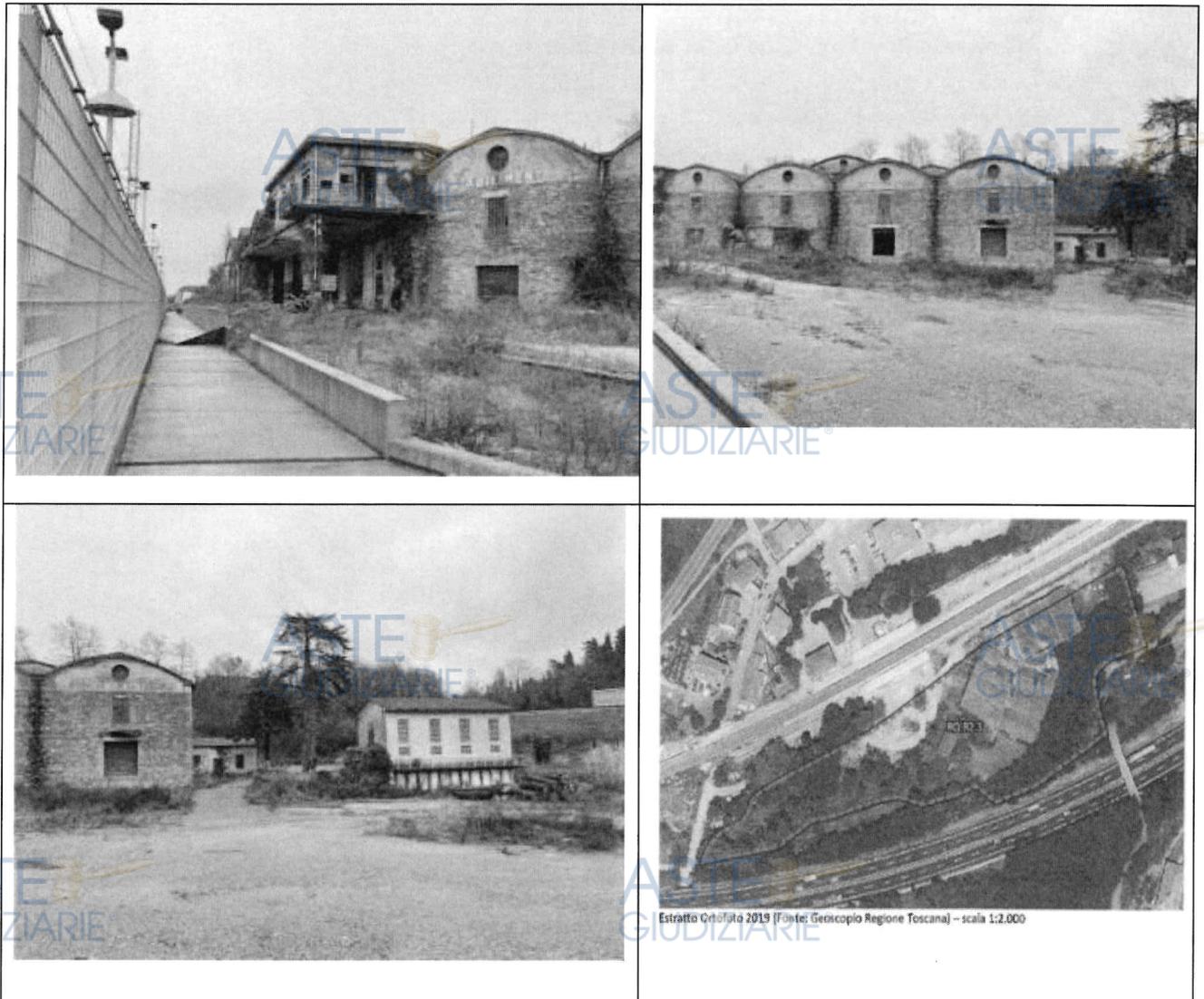
Il bene appresso descritto è di proprietà

5.2 Descrizione del bene

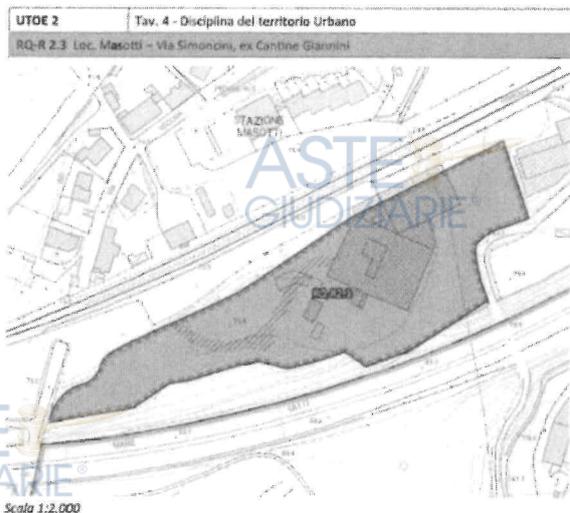
Diritti di piena proprietà sopra complesso immobiliare composto da alcuni capannoni industriali con superficie complessiva di circa mq. 4.233 oltre uffici per una superficie di mq. 220 ed una piccola unità di abitazione per il custode di circa 70mq, il tutto circondato da terreno ad uso viabilità, piazzali, corte e verde per una superficie catastale complessiva (comprensiva della superficie coperta dei fabbricati) i mq. 19.300, posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in località Stazione di Serravalle frazione Masotti con accesso dalla via Vecchia Provinciale Lucchese. Tale complesso edilizio è delimitato dall'autostrada A11 (a sud), dalla ferrovia Firenze-Viareggio (a nord); al centro l'area è divisa dal passaggio del torrente Stella in parte intubato. Tale complesso, noto come ex cantine Giannini, ab origine ospitava un cementificio ed intorno agli anni 1960 è stato convertito e trasformato in opificio per lavorazioni vitivinicole. Da molti anni è ormai in disuso. Il complesso è formato da un grande edificio principale, un'abitazione per il custode, un edificio minore situato in prossimità del torrente (un tempo usato per lavaggio delle bottiglie), una serra e vari volumi tecnici e vasche. L'edificio principale è costituito da una serie di capannoni industriali con struttura portante in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura a volta e manto in laterizio; i tamponamenti esterni sono in pietra e mattoni di laterizio ben visibile dato che l'intonaco è completamente distaccato.

I magazzini sono caratterizzati dalla presenza di vasche (un tempo usate per il vino); alcuni locali accessori si sviluppano su più piani, mentre i magazzini sono ad un solo piano con altezze variabili da 6 a 12metri circa.

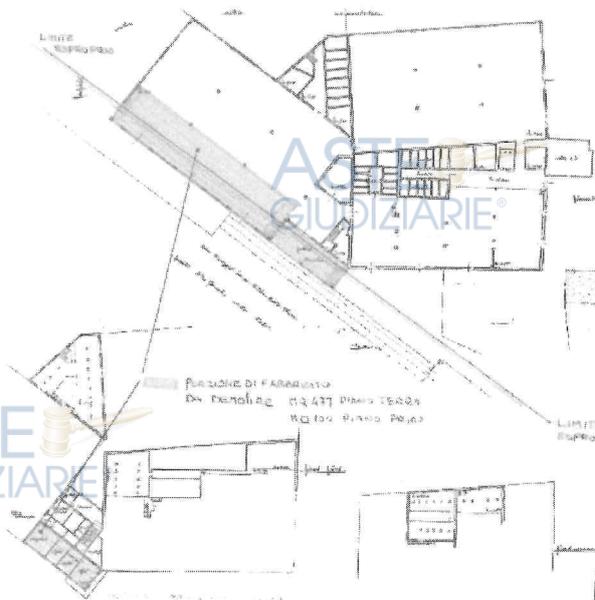
Di seguito riportiamo delle fotografie degli immobili



Il Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese prevede che l'area possa essere riqualificata per mezzo di un Piano di Recupero ad iniziativa privata secondo standard urbanistici come da scheda di dettaglio, ma prevede anche la realizzazione di opere pubbliche da realizzare ed un esproprio di una porzione di edificio industriale (quello prospiciente il lato della ferrovia) per una superficie di mq. 477 circa al piano terra e mq. 100 circa al piano primo
Si allega stralci della scheda di dettaglio e dell'esproprio.



ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	18.650 mq
SF - SUPERFICIE FONDIARIA	15.600 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILI massima	Par a quota esistente
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare - Trifamiliare
GESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	2.200 mq (minima)
VERDE PUBBLICO (P2.2)	3.000 mq (minima)
VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione



5.3 Dati catastali

Il complesso sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio 8 dai mappali :

- 109, 110, 226, 227 e 262 uniti tra loro, con categoria D/1, RC euro 19.346,37 per quanto concerne l'opificio industriale;
- n. 111 categoria A/5 , classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 63mq e RC euro 140,99 per quanto attiene l'abitazione del custode.

5.6 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà

5.7 Formalità pregiudizievoli

Da visura ipotecaria eseguita presso l'agenzia del territorio di Pistoia, servizio di pubblicità immobiliare, con aggiornamento formalità al 23.01.2023 l'immobile in oggetto risulta libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e comunque da tutto quanto possa pregiudicarne il valore o la commerciabilità, ad eccezione di:

- iscrizione ipotecaria

dell'importo di € 2.000.000,00 dei quali € 1.000.000,00 capitale mutuato per la durata di anni 10, gravante su quanto descritto nella presente perizia oltre ad altri beni

5.8 Vincoli od oneri condominiali

Il Piano Operativo Comunale prevede l'esproprio di una porzione di fabbricato industriale (che prevede una demolizione di una porzione del medesimo), nonché il cambio di destinazione urbanistica (aspetto che ne accresce il valore e l'interesse), come ben descritto al punto 5.2.

5.9 Superficie commerciale

In considerazione del fatto che l'attuale superficie commerciale (come già indicato) corrisponde a mq. 4.523 (70+220+4.233) - 577 = mq. 3.946 e che le previsioni urbanistiche consentono l'edificazione di una superficie (residenziale) pari a quella esistente, possiamo indicare la superficie commerciale in mq. 3.946, valore che assorbe le aree scoperte di pertinenza e oggetto di previsione urbanistica con destinazione per buona parte a pubblica utilità.

Ai fini della continuità storico catastale i sopra indicati dati di identificazione catastale sono stati attribuiti in virtù delle planimetrie depositate in Catasto in data 2 luglio 1970 protocollo 58 unita a scheda 325246, con riferimento ai capannoni, uffici e servizi e in data 2 luglio 1970 protocollo 57 unita a scheda 0405052, con riferimento all'abitazione del custode.

Il terreno (a sud-ovest) è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio 8 dai mappali:

- 90, qualità seminativo, classe 2[^], superficie catastale mq. 5.375, RD € 31,92 e RA € 30,54
- 1199, ente urbano, metri quadrati 90, senza redditi;
- 1202, ente urbano, metri quadrati 190, senza redditi;
- 1203, ente urbano, metri quadrati 5, senza redditi;
- 93, ente urbano, metri quadrati 1.260, senza redditi.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- il mappale 1199 deriva dal precedente mappale 226, il mappale 1202 deriva dal precedente mappale 227 ed il mappale 1203 deriva dal precedente mappale 201, tutti giusta frazionamento del 13 gennaio 2020 protocollo n. PT0000734 in atti dalla stessa data presentato il 10 gennaio 2020 n. 734.1/2020.

Si precisa che le sopracitate particelle 1199, 1202, 1203, 93 sono enti urbani e non hanno una ben definita intestazione catastale.

E', altresì, compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sul porzione dell'area scoperta perimetrale ai fabbricati, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 8 mappale 201, quale bene comune non censibile.

5.4 Confini

Il compendio industriale confina con ANAS (Autostrada A11), RFI SpA via Vecchia Provinciale Lucchese, via Comunale Simoncini, Demanio dello Stato, salvo se altri.

5.5 Situazione Urbanistica e regolarità edilizia

Al riguardo di quanto disposto dalla legge n°47 del 28.02.85 e sue successive integrazioni e/o modificazioni, l'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967.

Successivamente a tale data è stato rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese Licenza Edilizia n. 42 dell'anno 1962.

5.10 Criterio di Stima

E' parere del sottoscritto che non risulta applicabile né il criterio del valore di costo né il criterio del valore di attualizzazione.

Lo scrivente, perciò, ritiene di eseguire una stima sia con il criterio del valore di trasformazione sia con il criterio del valore di mercato.

Partiamo trattando il criterio del valore di mercato.

Nel caso di specie si ritiene che debba essere utilizzato il criterio del valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta.

Non risultano comparabili di compravendite recenti e non, tuttavia lo scrivente ritiene di poter far riferimento alla perizia di stima di cui all'EI n. 160/2020 R.Es. Tribunale di Pistoia, per un complesso industriale in disuso, in condizioni complessive di conservazione e manutenzione peggiori rispetto a quelle del compendio oggetto di stima, posto a Montecatini Terme e costituito dal complesso ex Kartos che, in base alla stima per valore di costruzione deprezzato, aveva restituito un valore complessivo di circa € 2.800.000,00 per una volumetria lorda dei fabbricati ad uso industriale di circa mc 60.000,00, con un valore unitario €/mc di 47,00, considerato all'attualità.

Si ritiene che:

- la vicinanza con la stazione ferroviaria possa essere un elemento di pregio per logistica ed in specie in ottica delle previsioni del P.O. Comunale,
- le condizioni di manutenzione e conservazione sono migliori rispetto al fabbricato preso a riferimento.

Considerato che il nostro compendio industriale ha un volume di circa mc. 30.000 (rilevabile dal Piano Particolareggiato presentato dall'allora proprietà oramai decaduto), possiamo assumere quale valore unitario della stima per l'edificio industriale un valore di €/mq 310,00 (valore arrotondato in cifra tonda).

Tale valore non è completamente compatibile con il valore desumibile dall'OMI, come di seguito riportato:

Provincia: PISTOIA
 Comune: SERRAVALLE PISCOIESE
 Fascia/zona: Periferica/PONTE, VILLE, STAZIONE, CASTELLINA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n. 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	450	550	L	1,7	2,2	N
Laboratori	NORMALE	550	650	L	2,8	3,5	N

Ciò non deve stupire in quanto le quotazioni OMI nell'indicazione del valore di mercato fanno riferimento ad uno stato di manutenzione "scadente" ma che, comunque, prevede l'utilizzo dell'immobile, a differenza del caso di cui si discute che prevede un immobile inagibile (cioè non utilizzabile a nessuno scopo) a tutti gli effetti.

Per quanto attiene alle aree scoperte le medesime per tutte le previsioni urbanistiche e per l'esproprio per pubblica utilità si ritiene che il loro valore venga assorbito dal prezzo unitario dell'opificio in assenza delle quali non avrebbe certamente il valore unitario indicato.

Identica considerazione per il piccolo appartamento (ad uso custode) che non risulta alienabile a sé stante atteso che risulta "accessorio" dell'allora attività industriale

Per tali motivi lo scrivente ritiene di attribuire a tali locali quale valore di mercato

Opificio industriale in disuso e inutilizzabile allo stato attuale (volume esistente)	€/mq. 310,00
--	--------------

Altra possibilità potrebbe essere quella di tenere presente le condizioni più favorevoli di previsione del Regolamento Urbanistico (criterio di trasformazione).

Il Regolamento Urbanistico (ovvero la variante) prevede, come estratto di scheda sopra riportata, che si possa edificare una superficie residenziale massima di 3.946mq (pari a quella preesistente al netto dell'esproprio).

Di seguito applichiamo il criterio del valore di trasformazione, che consente di determinare il valore venale sulla scorta di ciò che è edificabile stante l'attuale previsione urbanistica.

Utilizzando tale criterio il valore dell'area edificabile è dato dal valore di mercato del complesso edilizio su di essa realizzabile, detratte tutte le spese di demolizione e nuova costruzione.

La stima analitica consiste nel determinare il valore di mercato del fabbricato da edificare sul terreno oggetto di valutazione (compreso il suolo) e le spese dirette ed indirette connesse alla costruzione prevedibile (esclusa quella del suolo) ed inclusi il guadagno di impresa.

Dalla differenza dei due valori sopra determinati scaturisce il valore dell'area edificabile.

Nello specifico considerato che il valore a nuovo di edifici residenziali nella zona presenta un valore unitario di mercato di €/mq.3.000,00 e che l'incidenza della costruzione, dei costi finanziari, dell'utile di impresa e delle opere pubbliche richieste dalla previsione urbanistica può essere stimata nell'88% del valore unitario sopra indicato; perveniamo alla determinazione della stima del valore venale pari a € 360/mq di edificabile.

5.11 Stima

In base a quanto sopra esposto possiamo computare il valore commerciale del compendio industriale in precedenza descritto,

- secondo il criterio del valore di mercato:

descrizione	consistenza mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
superficie opificio industriale	4.233+70+220=4.523	310,00	€ 1.380.430,00
TOTALE (€)			€ 1.380.430,00

- secondo il criterio del valore di trasformazione:

descrizione	consistenza mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
superficie edificabile	3.946	360,00	€ 1.420.560,00
TOTALE (€)			€ 1.420.560,00

In definitiva il bene appresso descritto può essere stimato in cifra tonda in **€. 1.400.000,00** (euro unmilionequattrocentomila/00).

LOTTO N°5**BENE N° 5**

Diritti di proprietà su compendio immobiliare ad uso industriale - produttivo costituito da numerosi capannoni ad uso laboratorio, magazzino, uffici, appartamenti, tettoie aree di pertinenza scoperte posto in Pistoia via Ciliegiole con accesso carrabile da via Gonfiantini

6.1 Titolarità

Il bene appresso descritto è

6.2 Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ad uso produttivo e industriale, costituito da numerosi capannoni ad uso laboratorio e magazzino, nonché uffici, appartamenti, tettoie, aree scoperte di pertinenza, il tutto in Pistoia via Gonfiantini ncm, situato tra detta via, la via Ciliegiole (la quale un tempo costituiva l'accesso principale attualmente impedito dalla chiusura dei passaggi a livello), la ferrovia Porrettana e la ferrovia Firenze-Viareggio.

La superficie catastale del compendio industriale è di mq. 27.592 dei quali circa mq. 10.517 di superficie coperta.

La consistenza del compendio è di seguito descritta:

- palazzina Uffici e numero 3 quartieri di abitazioni prospiciente Via Ciliegiole, disposta su due piani fuori terra;
- numero 4 edifici ad uso laboratorio/magazzino;
- numero 1 edificio ad uso cabina Enel
- numero 1 vasca ad uso vasca di depurazione

Terreno di pertinenza in gran parte pavimentato in conglomerato bituminoso degradato.

Sull'area in oggetto un tempo era attivo uno scalo ferroviario tramite il quale si accede direttamente alla linea ferroviaria PT - BO (Porrettana) e alla stazione Ferroviaria di Pistoia.

Il compendio immobiliare è situato in posizione strategica, basti pensare che è situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria di Pistoia, che è confinante con lo stabilimento di Hitachi (ex AnsaldoBreda SpA) di via Ciliegiole, che è situata alle porte delle "Mura" della città, ovvero è posta in area urbanizzata con presenza di infrastrutture primarie.

In tale contesto è necessario riferire le problematiche presenti sull'area:

- la chiusura dell'accesso da via Ciliegiole ha prima visto ricorsi in sede di Tribunale Amministrativo Regionale e, recentemente, ricorso in Tribunale di Pistoia Sezione Civile per ottenere giusto risarcimento del danno (causa civile - R.G. N°). E' stata espletata e depositata la CTU nella quale il perito nominato dal Tribunale di Pistoia ha quantificato il danno in € 350.000,00;
- recentemente PUBLIACQUA SpA ha provveduto, per pubblica utilità, a realizzare impianti tecnologici di fognatura su una limitata porzione (circa mq. 920) di terreno che, dipartendo dalla via Gonfiantini, corre lungo il confine di proprietà fino al raggiungimento della Ferrovia Firenze-Viareggio e, conseguentemente, ha provveduto a determinare (determinazione n.125 del 29.10.2021, notificata alla proprietà in data 09/11/2021), ai fini dell'indennità di esproprio/asservimento/occupazione ai sensi del DPR 327/01 s.m.i., il valore commerciale del terreno che è stato indicato in €/mq 79,00;
- la proprietà ha provveduto alla rimozione delle coperture in amianto (eternit) a seguito di Ordinanza Sindacale, come rilevabile dall'estratto aerofotogrammetrico in seguito riportato, dal quale sono ben visibili gli immobili/porzioni di immobili privi del manto di copertura, che era costituita da pannelli in fibra di cemento amianto (eternit);
- una limitata porzione, compresa tra via Ciliegiole e Ferrovia Firenze-Viareggio per una superficie di circa mq. 1000 (946mq) è inserita nei siti della Regione Toscana (SISBON) e, pertanto, si dovrà procedere ad una sua bonifica, mentre la rimanente superficie è da considerarsi senza alcun vincolo ex art. 242 DLgs 152/06 e L.R. 30/2006; ciò in considerazione delle risultanze di cui alla Conferenza dei Servizi 20/10/2022, della Determina Dirigenziale n°2255 del 17/11/2022 e della successiva ripermitezzazione presentata dalla proprietà in data 20/12/2022 al sito specifico "SISBON "
- dal punto di vista urbanistico il complesso industriale ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Pistoia, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 Aprile 2013, il complesso industriale ricade in zona "TP3 – tessuti misti prevalentemente produttivi", di cui all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU., con quanto alla classificazione storica dei fabbricati si precisa che una parte di

essi sono datati ante 1953 con classe L4. Si riporta un estratto della mappa del RU del Comune di Pistoia:

Estratto dell'art-45 NTA:

.....

3. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2 con i seguenti parametri urbanistici massimi:

- Rc = 0,45 mq/mq

- Uf = 0,70 mq/mq

- H max = 4 piani fuori terra (max 14 mt)

- Parcheggi e spazi pubblici (in relazione alle funzioni insediate).

.....

5. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), i), j), k), l), m).

6. Le destinazioni d'uso di cui ai punti j), k) (direzionali e commerciali) sono ammesse a condizione che le superfici da destinare a parcheggio siano ricavate all'interno dell'area di intervento (anche interrati o in struttura), senza possibilità di monetizzazione o di reperimento di standard a distanza.

7. Le destinazioni ammesse negli insediamenti produttivi misti dovranno concorrere alla Sul secondo il seguente mix funzionale:

- attività artigianali e di servizio (minimo 40% della SE , con destinazioni: a), b), c), d), f);

- le attività commerciali sono consentite, nelle tipologie previste, fino ad un max del 30% della SE totale, con destinazioni: k), l), m);

- le attività direzionali, sia pubbliche che private, sono consentite fino ad un max del 30% della SE totale, con destinazioni: j), g).

Di seguito si riporta un estratto della cartografia del R.U.

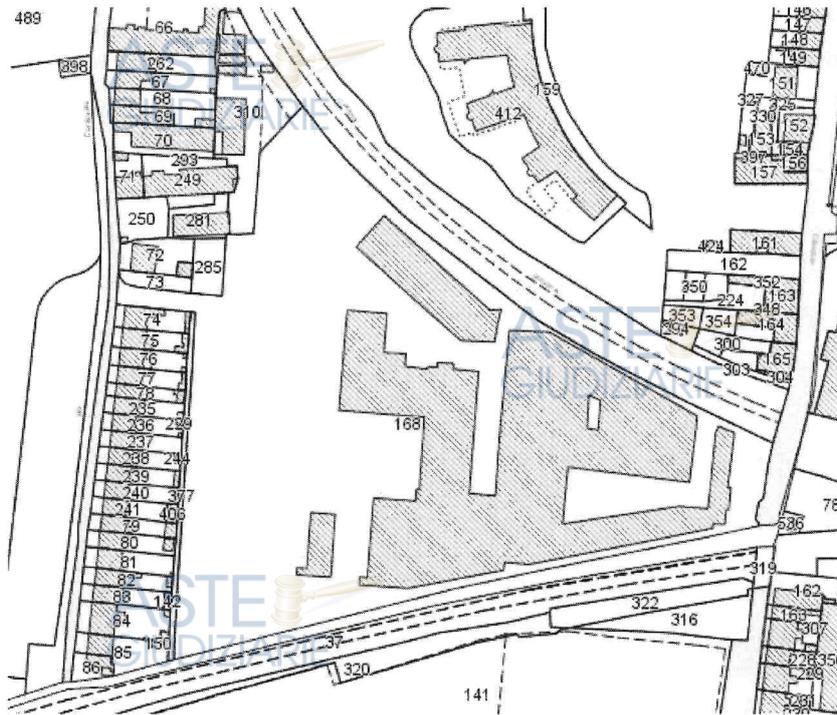


Di seguito si riporta un'estratto aerofotogrammetrico dell'area interessata

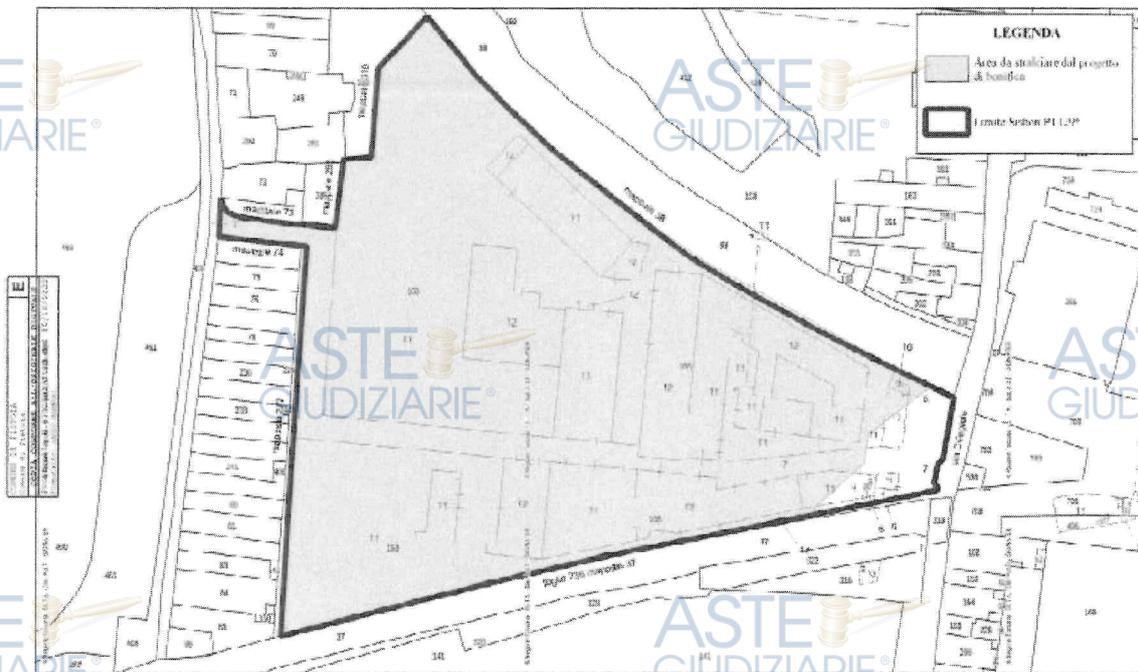


Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

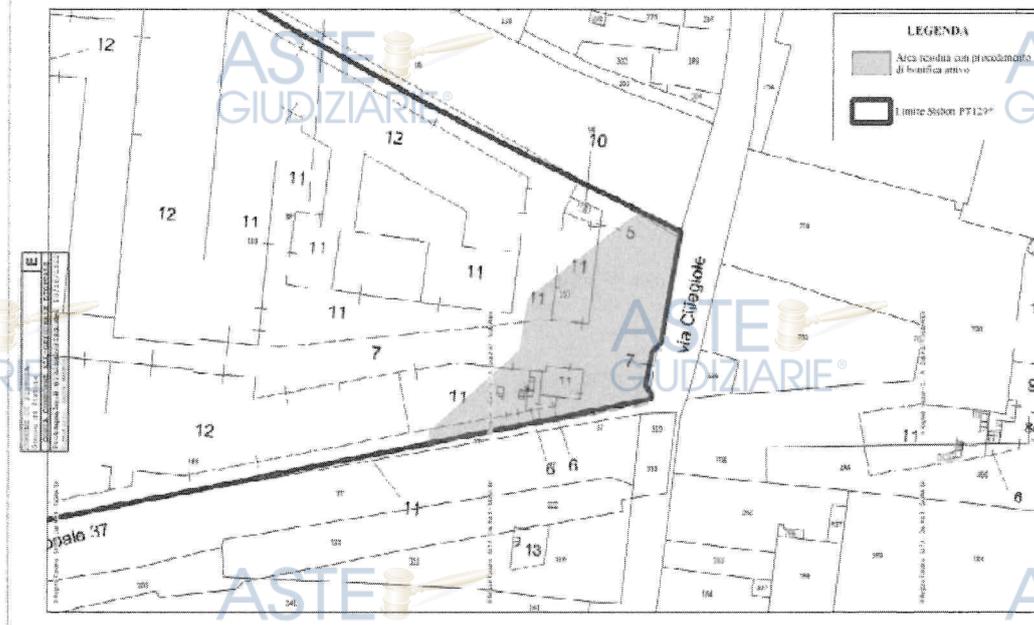
Di seguito si riporta un'estratto catastrale dell'area interessata



Di seguito si riporta un estratto dell'area non soggetta al procedimento di bonifica ambientale



Di seguito si riporta un estratto dell'area soggetta al procedimento di bonifica ambientale (di circa 946mq)



Di seguito si riporta un estratto dell'area soggetta alla servitù di scarico



6.3 Dati catastali

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa 219 mappali:

- 168 sub 8 categoria A/3 classe 1°, vani 3, superficie catastale 50mq e rendita catastale € 119,30;
- 168 sub 9 categoria A/3 classe 1°, vani 5, superficie catastale 74mq e rendita catastale € 198,84;
- 168 sub 10 categoria A/3 classe 1°, vani 8,5, superficie catastale 158mq e rendita catastale € 338,02;
- 168 sub11 (ex 168 sub 1, 169, 170, 344, 343, 251, uniti fra loro), categoria D/1, rendita catastale € 27.616,60;
- 168 sub 12, categoria F/2 (unità collabenti), senza dati censuari (porzioni crollate o non più utilizzabili).

Ai fini della continuità storico catastale i sopra indicati dati di identificazione catastale sono stati attribuiti in virtù delle planimetrie depositate in Catasto in data 21 febbraio 2019 protocollo PT0006926, con riferimento al mappale 168 subalterni 8, 9, 10 e 11.

Inoltre, i sopra indicati dati censuari derivano dagli ulteriori atti catastali:

- il mappale 168 subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 deriva dal precedente mappale 168 subalterni 2, 3 e 4 e dai precedenti mappali 87, 168 subalterno 1, 169, 170, 251, 343 e 344 uniti fra loro giusto frazionamento e fusione del 20 febbraio 2019 protocollo n. PT0006926 in atti dal 21 febbraio 2019, n. 1752.1/2019.

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare:

- sull'ingresso, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 5, bene comune non censibile comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 168;
- sul portico, vano scale dal piano terra al piano primo, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 6, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9 e 11 del mappale 168;

- sul piazzale coperto e scoperto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 7, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 del mappale 168;
- sulla centrale termica e vano scala di accesso, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 13, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9, 10 e 11 del mappale 168.

6.4 Confini

Detti beni confinano con via Ciliegiole, via Gonfiantini, _____
_____, salvo se altri

6.5 Situazione Urbanistica e regolarità edilizia

Il compendio industriale è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente è stato ampliato, trasformato, ristrutturato per mezzo dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.10493 prot.1357 del 01.08.1953
- Licenza edilizia n.10669 prot.58 del 26.04.1955
- Licenza edilizia n.11037 prot.2185 del 06.11.1958
- Licenza edilizia n.11224 prot.1568 del 14.09.1963
- Licenza edilizia n.11379 prot.488 del 26.02.1968
- Licenza edilizia n.11402 prot.629 del 22.03.1969
- Licenza edilizia n.41/1972 del 25.01.1972
- Autorizzazione Edilizia n. 15049 del 10.07.1980
- Autorizzazione Edilizia n. 763 del 20.11.1987
- Comunicazione ex art.26 del 09.05.1988 (PE 705)
- Autorizzazione Edilizia n. 14 del 15.01.1990
- Domanda di sanatoria edilizia del 29.03.1986 prot. 17828 ex artt.31 L.47/1985 (PE 4430/21), domanda ancora in corso di definizione a causa di mancata produzione di documentazione integrativa

6.6 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà _____

6.7 Formalità pregiudizievole

Da visura ipotecaria eseguita presso l'agenzia del territorio di Pistoia, servizio di pubblicità immobiliare, con aggiornamento formalità al 23.01.2023 l'immobile in oggetto risulta libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e comunque da tutto quanto possa pregiudicarne il valore o la commerciabilità, ad eccezione di:

- iscrizione ipotecaria

del'importo di € 12.000.000,00 dei quali € 6.000.000,00 capitale mutuato per la durata di anni 15, gravante su quanto descritto nella presente perizia oltre ad altri beni;

- iscrizione ipotecaria

dell'importo di € 2.000.000,00 dei quali € 1.000.000,00 capitale mutuato per la durata di anni 10, gravante su quanto descritto nella presente perizia oltre ad altri beni

6.8 Vincoli od oneri condominiali

Come ampiamente descritto al paragrafo 6.2 sul lotto di terreno abbiamo:

- servitù (rete fognaria pubblica) su una limitata porzione (circa mq. 920) di terreno che, dipartendo dalla via Gonfiantini, corre lungo il confine di proprietà fino al raggiungimento della Ferrovia Firenze-Viareggio;
- una limitata porzione, compresa tra via Ciliegiole e Ferrovia Firenze-Viareggio per una superficie di circa mq. 1000 (946mq) è inserita nei siti della Regione Toscana (SISBON) ex art. 242 DLgs 152/06 e L.R. 30/2006, ovvero dovrà essere bonificata.

6.9 Superficie commerciale

La superficie commerciale delle varie porzioni che compongono il compendio è la seguente:

superficie commerciale del compendio industriale	mq. 10.517,00
Superficie commerciale resede scoperto quale pertinenza dello stabilimento industriale	mq. 17.205,00

Il volume degli immobili sopra indicati è stato stimato in cifra tonda a circa mc. 58.000,00.

6.10 Criterio di stima

Per tale tipologia di immobile i criteri utilizzati possono essere ricondotti a due ipotesi fondamentali:

- La prima tendente a capitalizzare la redditività degli immobili, definibile anche come aspetto dinamico dell'immobile;
- l'altra tendente a considerare la patrimonialità attiva e passiva dell'immobile in relazione a correnti stime commerciali di valore di mercato oppure in riferimento a valori comparativi, definibile anche come aspetto stativo dell'immobile.

Per le particolari caratteristiche tipologiche e per assenza di dati certi possiamo affermare che la prima ipotesi è da escludere, anche ed in specie in considerazione del fatto che il complesso industriale è in disuso da moltissimi anni e verte in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Pertanto si ritiene opportuno determinare il più probabile valore attuale di mercato in relazione a valori comparativi (aspetto statico). In tale sede il parametro che assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato dei beni è la superficie commerciale espressa in metri quadrati.

Dobbiamo evidenziare che data la presenza di diversi fabbricati dichiarati non utilizzabili (unità collabenti) il valore di mercato dell'OMI risulta sovradimensionato e quindi porterebbe a valori eccessivi e perciò non realistici.

Ed infine non risultano comparabili compravendite recenti e non, tenuto conto la tipologia e le caratteristiche dei beni in oggetto.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di poter far riferimento alla perizia di stima di cui all'E.I. n. 160/2020 Tribunale di Pistoia, per un complesso industriale in disuso, in condizioni

complessive di conservazione e manutenzione peggiori rispetto a quelle del compendio oggetto di stima, posto a Montecatini Terme e costituito dal complesso ex Kartos che, in base alla stima per valore di costruzione deprezzato, aveva restituito un valore complessivo di circa € 2.800.000,00 per una volumetria lorda dei fabbricati ad uso industriale di circa mc 60.000,00, con un valore unitario €/mc di 47,00, considerato all'attualità.

Si ritiene che:

- la vicinanza con la stazione ferroviaria possa essere un elemento di pregio per logistica ed in specie in ottica delle previsioni urbanistiche del Comune di Pistoia,
- le condizioni di manutenzione e conservazione sono migliori rispetto al fabbricato preso a riferimento, cosa che è stata asserita di recente dal CTU sia della medesima E.I. sopra indicata e della Causa Civile R.G. N° 1167/2020.

Per quanto sopra, in analogia alle risultanze della CTU di cui alla Causa Civile R.G. 1167/2020 e del fatto che il nostro compendio industriale è sito nella città di Pistoia, Comune nel quale il valore commerciale dei beni immobili è maggiore rispetto a quello corrente nel Comune di Montecatini Terme (dove si trovava il bene preso a riferimento), possiamo aumentare, a buon ragione ed oggettivamente, il prezzo unitario sopra indicato di un 15%, cosa che porta a concludere che il valore di mercato unitario per il compendio industriale in parola possa essere assunto in € 54,00/mq.

Tenuto conto dei metri cubi di volume esistente, che assorbono le varie tipologie di fabbricati e/o aree scoperte per metodologia di comparabile, possiamo determinare il valore unitario al mq del nostro complesso immobiliare, in considerazione del fatto che la superficie commerciale di riferimento è pari a mq 10.517,00, cosa che porta al seguente ad un valore unitario al mq arrotondato :

superficie commerciale derivante dal volume esistente di fabbricati	€/mq 300,00
---	-------------

Per quanto attiene alle spese di bonifica per la limitata superficie di poco inferiore a 1.000mq premettiamo che non è di facile quantificazione il costo della sua messa in sicurezza (ovvero bonifica). Ciò in considerazione del fatto che nel corso di un oltre un decennio, né i consulenti tecnici della proprietà né gli organi di vigilanza tecnica (ARPAT, AUSL, GENIO CIVILE, COMUNE) sono riusciti a determinare con certezza assoluta la sorgente di tale contaminazione.

E' ragionevole, tuttavia, ipotizzare una sorgente primaria di inquinante (quale ad esempio un ammasso, una cisterna, o simile sotterrata in tempi remoti) posta presumibilmente al di sotto della palazzina prospiciente l'ex accesso principale (da via Ciliegiole).

La sua bonifica comporterebbe lo scavo, l'allontanamento del terreno, successivi campionamenti ed analisi, il successivo rinterro. Si ritiene che la demolizione della palazzina (la parte fuori terra) non debba influire sui costi della bonifica vera e propria in quanto la medesima deve essere ad ogni caso demolita per una futura ristrutturazione edilizia/urbanistica.

Cautelativamente ipotizziamo un'area di interessamento di 100mq ed una profondità di 3 metri, ovvero una "bonifica" che interesserebbe un volume di circa 300mc (di terra e materiale da demolizione misto), oltre alla rimozione della fonte primaria, alle spese tecniche e necessarie per la caratterizzazione del materiale di scavo (anche per mezzo di analisi chimiche) ed infine al successivo rinterro con terreno esente da contaminazione.

I costi possono essere preliminarmente quantificati in un range (dipendente fortemente dalla caratterizzazione del materiale di scavo) compreso tra 60.000,00-100.000,00 euro.

6.11 Stima

Descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	valore
superficie commerciale derivante dal volume esistente di fabbricati	10.517,00	300,00	€ 3.155.100,00
A detrarre spese per bonifica			€ 60-100.000,00

In definitiva il bene appresso descritto può essere stimato in cifra tonda in

€ 3.000.000,00 (euro tremilioni/00).

7. Allegati

- Visura Ipotecaria a Omepe srl-spa al 20.01.2023
- Visura ipotecaria a Immobiliare Laser srl-spa al 23.01.2023
- annotazione RP 872/2013
- annotazione RP 2404/2005
- Visure Catastali al 23.01.2023

8. Riepilogo

1)	Valore di stima	
2)	Valore di stima	
3) Area di sedime di del capannone artigianale completamente crollato posto in Pistoia località Porta Lucchese	Valore di stima	€ 190.000,00
4) Complesso immobiliare posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in località Stazione di Sarravalle con accesso da via Vecchia Prov.le Lucchese	Valore di stima	€ 1.400.000,00
4) Complesso immobiliare posto nel Comune di Pistoia con accesso da via Gonfiantini ncm	Valore di stima	€ 3.000.000,00

In fede

Pistoia, li 25-01-2023

Ing. Nicola Gualtieri

(firmato digitalmente)