



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



Sommario

1. INCARICO	4
2. DESCRIZIONE	4
2.1 BENE N° 1	4
2.2 BENE N° 2	4
2.3 BENE N° 3	4
3. LOTTO N°1	5
3.1 Bene N° 1	5
3.2 Titolarità	5
3.3 Descrizione del bene	5
3.4 Dati catastali	7
3.5 Confini	7
3.6 Situazione Urbanistica e regolarità urbanistica	7
3.7 Provenienza	8
3.8 Formalità pregiudizievoli	8
3.9 Vincoli od oneri condominiali	8
3.10 Superficie commerciale	8
3.11 Criterio di Stima	9
3.12 Stima	11
4. LOTTO N°2	12
4.1 Bene N° 2	12
4.2 Titolarità	12
4.3 Descrizione del bene	12
4.4 Dati catastali	13
4.5 Confini	14
4.6 Situazione Urbanistica e regolarità urbanistica	14
4.7 Provenienza	14
4.8 Formalità pregiudizievoli	14
4.9 Vincoli od oneri condominiali	15
4.10 Superficie commerciale	15
4.11 Criterio di stima	15
4.12 Stima	16
5. LOTTO N°3	17
5.1 Bene N° 3	17
5.2 Titolarità	17
5.3 Descrizione del bene	17
5.4 Dati catastali	19

5.5	Confini	20
5.6	Situazione Urbanistica e regolarità edilizia.....	20
5.7	Provenienza.....	21
5.8	Formalità pregiudizievoli	21
5.9	Vincoli od oneri condominiali	21
5.10	Superficie commerciale.....	21
5.11	Criterio di Stima.....	22
5.12	Stima.....	24
6.	Allegati.....	25
7.	Riepilogo.....	25



1. INCARICO

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 BENE N° 1

Diritti di proprietà su area di sedime del capannone artigianale posto in Comune di Pistoia via Borgo Viterbo nc.12 con annessi locali ad uso magazzino situati al piano terreno del fabbricato distaccato posto ad est con accesso da via Porta San Marco nc. 165 tramite un passo a comune

2.2 BENE N° 2

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

2.3 BENE N° 3

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.

3. LOTTO N°1



3.1 Bene N° 1

Diritti di proprietà su area di sedime del capannone artigianale posto in Comune di Pistoia via Borgo Viterbo nc.12 con annessi locali ad uso magazzino situati al piano terreno del fabbricato distaccato posto ad est con accesso da via Porta San Marco nc. 165 tramite un passo a comune

3.2 Titolarità

Il bene appresso descritto è di proprietà _____, con



3.3 Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà sopra area di sedime di capannone artigianale posto in Pistoia via Borgo Viterbo nc. 12 con annessi quattro piccoli locali ad uso magazzino con w.c. situati al piano terreno del fabbricato distaccato posto ad est. L'accesso avviene anche tramite il passo a comune che diparte all'altezza del nc. 165 di via Porta San Marco.

Il capannone industriale di remota costruzione presenta il tetto completamente crollato, sono presenti modeste parti strutturali costituite dalle murature perimetrali, da alcune pilastature in laterizio e profili in acciaio (che un tempo costituivano porzione della struttura della copertura.

L'immobile risulta in prossimità del viale Matteotti, all'interno della cerchia delle mura urbane, in zona urbanizzata e assai prossima al centro abitato, caratterizzata da edifici di vecchia costruzione. La via Borgo Viterbo, dove è dislocato l'immobile, è costituita da una strada di larghezza limitata: ciò limita (o meglio rende non conveniente) il recupero dell'edificio artigianale in quanto l'accesso è limitato e non consente le manovre a mezzi pesanti.

L'area dove sorgeva il capannone risulta pavimentata con massetto in cls il quale si è degradato a tal punto che al momento si trova per gran parte ricoperto da vegetazione (erba, arbusti, piante).

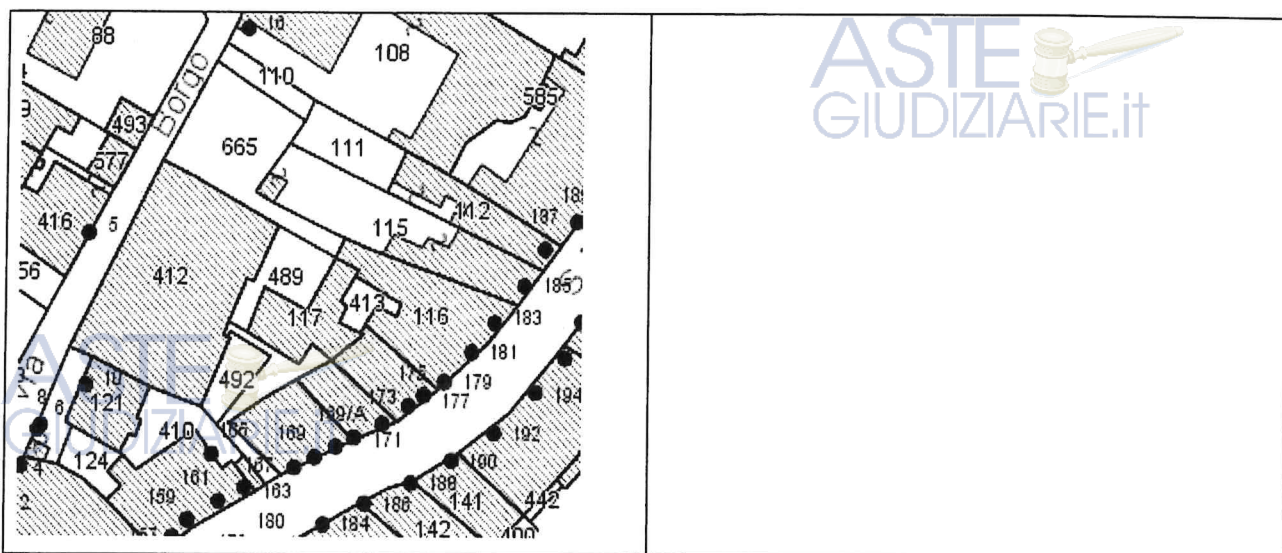
I locali ad uso magazzino sono situati al piano terra di un edificio di maggiore consistenza articolato su tre piani fuori terra e si presentano in cattive condizioni di manutenzione.

Tenuto conto che l'area è raggiungibile con mezzi leggeri (cosa che limita l'utilizzo a livello di attività produttiva) dalla via Borgo Viterbo e alla pedana per mezzo del passo che diparte dalla via Porta San Marco, è plausibile pensare che tale area possa essere destinata per la realizzazione di parcheggio coperto o scoperto, cosa peraltro prevista dal Piano Particolareggiato del Centro Storico che individua l'area quale "corte destinata a parcheggio privato di uso pubblico.



Dato la dislocazione geografica, come già riferito, risulta oggettivamente pacifico che tale area, per essere valorizzata economicamente, debba essere trasformata in parcheggio (come previsto dal Regolamento Comunale e alle prescrizione del medesimo), in quanto l'eventuale recupero del capannone artigianale prevederebbe dei costi di gran lunga superiori al valore dell'opera finita. Di seguito vengono allegate due fotografie, estratto di RU, estratto mappa catastale





3.4 Dati catastali

Il bene sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al giusto conto, nel foglio 205 :

- dai mappali n. 117 sub 1 – 412 e 492, uniti tra loro, categoria C/3, classe 1[^], consistenza 472mq, superficie catastale 520mq e RC euro 1.023,82.

Ai fini della continuità storico catastale i sopra indicati dati di identificazione catastale sono stati attribuiti in virtù della planimetria depositata in Catasto in data 2 gennaio 1965 protocollo 6497.

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 sulla corte rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 205 mappale 411, quale bene comune non censibile.

3.5 Confini

Il bene in oggetto confina con via Borgo Viterbo.

salvo se altri.

3.6 Situazione Urbanistica e regolarità urbanistica

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 sono stati rilasciati dal Comune di Pistoia i permessi di lavoro n. 671/1979 del 23/04/1980 e prof. 319/1981 del 20/05/1981 (rinnovo del precedente titolo edilizio) per l'esecuzione di lavori alla copertura, anche se si deve precisare che tali lavori non sono mai

stati eseguiti. Nell'anno 2010 è stata presentato un parere preventivo (PE n.1128/2010) per interventi di manutenzione straordinaria e/o per l'eventuale recupero con cambio di destinazione a parcheggio pertinenziale; tale pratica edilizia non ha poi avuto seguito.

Non sono presenti certificati di conformità di impianti tecnologici.

Non è presente attestato di prestazione energetica.

3.7 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà

3.8 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

3.9 Vincoli od oneri condominiali

Nessuno

3.10 Superficie commerciale

In considerazione del fatto che gran parte dell'edificio è crollato e di quanto già sopra riferito, lo scrivente ritiene che il bene commerciale del bene possa essere ricercato esclusivamente nella consistenza dell'area su cui sorge, al fine di poterla utilizzare quale parcheggio pertinenziale per residenti, nonché nella superficie commerciale dei locali distaccati ad uso magazzino che potranno essere utilizzati con la stessa destinazione

Le superfici di riferimento sono pertanto le seguenti:

superficie catastale del terreno su cui sorgeva il capannone artigianale (mappale 412)	mq. 460,00
superficie catastale del terreno scoperto (mappale 492)	mq. 45,00
superficie commerciale locali ad uso magazzino (mappale 117 sub 1)	mq. 70,00

3.11 Criterio di Stima

Per immobili analoghi a quello descritto non può trovare applicazione il criterio della capitalizzazione della redditività (aspetto dinamico dell'immobile) proprio perché l'immobile è inutilizzato da molto tempo (nel nostro caso è pressoché crollato).

E' perciò applicabile il criterio che prevede la determinazione del valore attuale di mercato in relazione a valori comparativi (aspetto statico).

In tal senso si deve tener conto delle caratteristiche del bene, del fatto che il capannone artigianale è per buona parte crollato (la copertura completamente), della giacitura, consistenza, previsioni urbanistiche ed infine delle componenti commerciali e di mercato.

Il parametro di riferimento è senza dubbio la superficie commerciale (espressa in metri quadri), la quale assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato.

Premettiamo che non risultano compravendite recenti per beni simili a quello in oggetto per dimensione, dislocazione e tipologia, stato di conservazione e pertanto non risulta applicabile il metodo comparativo noto come MCA. Per quanto riguarda i locali staccati ad uso magazzino possiamo fare riferimento a perizia di stima di una procedura di Esecuzioni Immobiliari (rif. Es Imm n.194/2015 Tribunale di Pistoia) che utilizza il criterio MCA, che per il lotto 1-8 (locali ad uso magazzino) ha reso prezzi unitari di €/mq. 565 -630 a seconda della consistenza dei beni medesimi (maggiore - minore) , Tali valori non si discostano molto da quanto indicato dall'OMI, che prevede per tipologia simile un valore

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO INTERNO ALLE MURA URBANE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Locali

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	650	750	L	3,7	5,1	N

In entrambi i casi dobbiamo tenere ben presente :

che tali locali al momento si trovano in un pessimo stato di conservazione e manutenzione

che potranno essere utilizzati esclusivamente quali pertinenze di abitazioni limitrofe

Per quanto attiene all'area di sedime del laboratorio pressoché crollato, stante le previsioni urbanistiche, la dislocazione geografica, come già anzi detto, è da considerarsi alla stregua di un'area urbana.

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.

Con le dovute cautele il sottoscritto, pertanto, ritiene di attribuire a tali bene il seguente valore di mercato :

superficie catastale del terreno su cui sorgeva il capannone artigianale (mapp. 412)	€/mq. 100,00
superficie catastale terreno scoperto (mapp. 492)	€/mq. 100,00
superficie commerciale locali ad uso magazzino (mapp. 117 sub 1)	€/mq. 500,00

3.12 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	mq	valore unitario	valore
superficie catastale del terreno su cui sorgeva il capannone artigianale (mappale 412) e superficie catastale del terreno scoperto (mappale 492)	505,00 (460+45)	100,00	€ 50.500,00
superficie commerciale locali ad uso magazzino (mappale 117 sub 1)	70,00	500,00	€ 35.000,00
TOTALE			€ 85.500,00

Pertanto il bene appresso descritto può essere stimato in cifra tonda in **€ 86.000,00** (euro ottantaseimila/00).

4. LOTTO N°2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1 Bene N° 2

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

4.2 Titolarità

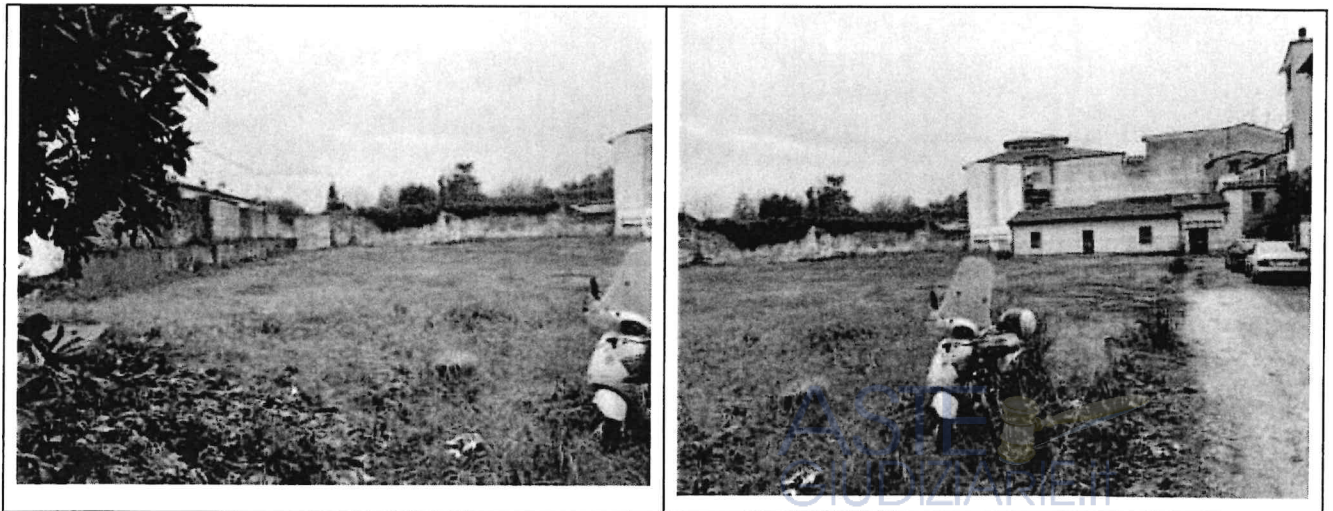
Il bene appresso descritto è di proprietà

4.3 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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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

4.4 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 proprietà 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.

4.5 Confini

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

4.6 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.

4.7 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà

4.8 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 pregiudicare 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

4.9 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

4.10 Superficie commerciale

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

4.11 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.

Ing. Nicola Gualtieri

Per tale porzione di terreno, che è ubicata in zona limitrofa a quella in oggetto,
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
---	-------------

4.12 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

5. LOTTO N°3

5.1 Bene N° 3

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.

5.2 Titolarità

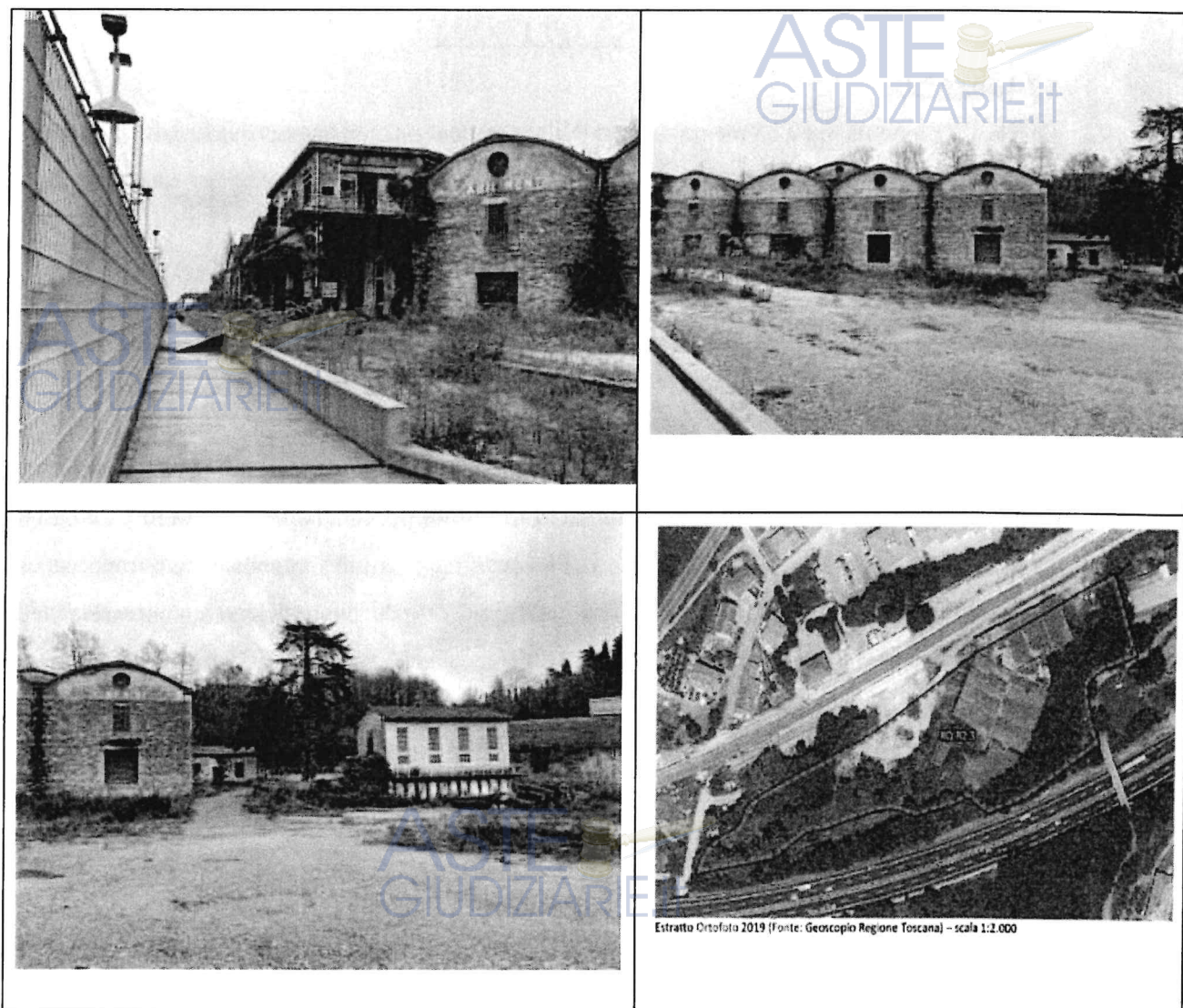
Il bene appresso descritto è di proprietà

5.3 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



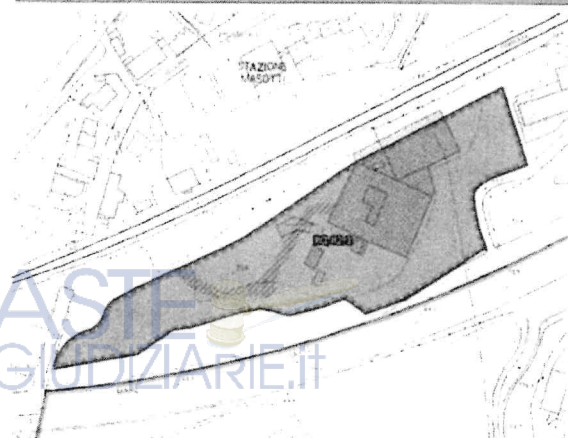
Il Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese prevede che l'area possa essere riqualificata per mezzo di un Piano di Recupero ad iniziativa privata secondo standard urbanistici come da scheda di dettaglio, ma prevede anche la realizzazione di opere pubbliche da realizzare ed un esproprio di una 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

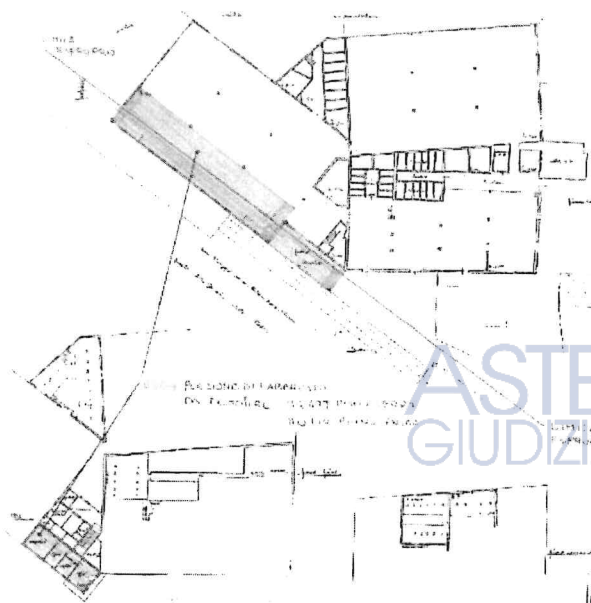
UTOE 2 Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
 RQ-R.2.3 Loc. Masotti - Via Simondini, ex Cantine Giardini



Scala 1:2.000



ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	18.650 mq
SF - SUPERFICIE FONDIARIA	15.600 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Par a quella esistente
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare - Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	2.200 mq (minimo)
VERDE PUBBLICO (FZ.2)	1.000 mq (minimo)
VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione



5.4 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.



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.

5.5 Confini

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

5.6 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.

5.7 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti



5.8 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

5.9 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 urbanistico (aspetto che ne accresce il valore e l'interesse), come ben descritto al punto 5.2.

5.10 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.



5.11 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 PISTOIESE
 Fascia/zone: Periferia/PONTE, VILLE, STAZIONE, CASTELLINA
 Codice di zona: 01
 Microzona catastale: n. 1
 Tipologia prevalente: Relazioni civili
 Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/RI)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/RI)
		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.

5.12 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).

6. Allegati

- Visura Ipotecaria a
- Visura ipotecaria a
- annotazione
- annotazione
- Visure Catastali al 23.01.2023

7. Riepilogo

1) Area di sedime di capannone artigianale posto in Pistoia Borgo Viterbo n.12 con annessi locali staccati ad uso magazzino	Valore di stima	€ 86.000,00
2) Area di sedime di del capannone artigianale completamente crollato posto in Pistoia località Porta Lucchese	Valore di stima	€ 190.000,00
3) 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
Valore complessivo di stima dei beni (€)		€ 1.676.000,00

In fede

Pistoia, li 25-01-2023

Ing. Nicola Gualtieri

(firmato digitalmente)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it