



## **Relazione tecnica per compravendita – Lotti 9-10 – Alloggi piano primo e secondo Via Borgo Albanese, 18 - Pistoia**

### **PREMESSA**

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari per civile abitazione, site nel Comune di Pistoia, Via Borgo Albanese n. 18, di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione dell'immobile, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dello stesso, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di due unità immobiliari, per civile abitazione, poste al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato, costruito nel 1960, di complessivi tre piani fuori terra, posto nel centro storico di Pistoia, in Via Borgo Albanese n. 18 (traversa di Via del Can Bianco). L'immobile non è servito da ascensore ed ha un ingresso unico a comune tra le due unità. L'appartamento posto al primo piano è composto da cinque vani, oltre ingresso, ripostiglio, servizio igienico e due terrazzi. L'appartamento posto al piano secondo è composto da cinque vani, oltre ingresso, ripostiglio, servizio igienico, piccolo terrazzo e lastrico solare al terzo piano.

Entrambi gli appartamenti si trovano in mediocre stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Le unità immobiliari risultano, al momento della stima, occupate dalla ex affittuaria e dal suo nucleo familiare, a cui è stato notificata regolare disdetta dal contratto di locazione.

### **CONFINI**

L'immobile confina con la Via Borgo Albanese, Danesi, Cecconi, Esposito, Cascione/Pisaneschi, Tronci, Cecchini/Orsi, Di Stasio, Tesi, salvo se altri.

### **DATI CATASTALI**

L'appartamento al piano primo è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 223 mappale 404 sub. 4, categoria A/3 di Classe 4°, 6,5 vani, superficie catastale mq 116, rendita catastale € 419,62.

L'appartamento posto al piano secondo è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 223 mappale 404 sub. 5, categoria A/3, classe 5°, 7 vani, superficie catastale mq 137, rendita catastale € 542,28.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione di stima, così come le intestazioni catastali risultano aggiornate come da visure catastali allegate alla presente.

### **PROPRIETÀ**

L'intero immobile è pervenuto al Comune di Pistoia in forza del provvedimento camerale del Tribunale di Pistoia del 01.06.1995 depositato in Cancelleria il 06.06.1995 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pistoia in data 01.08.1995 al n°2226, con cui si rendeva efficace la Deliberazione del Consiglio Regionale n°235 del 30.06.1987 ai sensi della L.R. 31.12.1982 n°96 che disponeva l'estinzione delle IPAB "Casa di Riposo Villone Puccini", in forza della successione in morte di Desii Nello apertasi in data 06.07.1976, testamento olografo del 26.09.1975 depositato e pubblicato con atto del Notaio Caponnetto di Pistoia in

data 21.07.1976 e registrato a Pistoia il 02.08.1976 al n°2408, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27.01.1982 reg. part. N°875, reg. ord. Vol. 388 n°1333.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il fabbricato è stato realizzato con permesso per lavori rilasciato dal Comune di Pistoia in data 21/09/1959 Affare 11071/1426. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio del 1959, tranne una piccola modifica esterna, in entrambi gli appartamenti, per la chiusura parziale del terrazzo sul retro dell'edificio, al fine di ricavare un vano ripostiglio. Per tali opere sarà necessario presentare, a cura e spese dell'acquirente, richiesta di monetizzazione di difformità edilizie ai sensi della L.R. 65/2014, artt. 199 e seguenti.

L'immobile non presenta i requisiti di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e non risulta interessato da testimonianze.

Sotto il profilo urbanistico l'intero immobile è disciplinato all'interno del Piano della Città Storica e nella fattispecie nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione art. 20 – Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione).

#### **Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari**

*Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.*

*Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.*

*Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.*

*Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)*

*Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.*

*Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.*

*Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.*

*Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.*

*Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.*

## **Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi**

*Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.*

*L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:*

- *edificio specialistico religioso*
- *edificio specialistico civile*
- *palazzo*
- *palazzetto*
- *edificio modulare di base*
- *edificio modulare di fusione*

*Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:*

- *edificio specialistico otto/novecentesco*
- *edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)*

*Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:*

- *fabbricato nuovo*

*Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.*

## **Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)**

*Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:*

### **1) Casa a torre e casa a schiera**

*tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;*

### **2) Edificio di fusione**

*tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.*

*Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.*

*Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.*

*Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.*

*L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.*

*Destinazione d'uso: residenza. Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il*



si riporta la procedura di stima che è stata effettuata scegliendo il **Metodo Comparativo**. Tale metodo, di facile applicazione, presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili. Come primo passaggio è stato però deciso di confrontare le stime immobiliari fornite dall’Agenzia delle Entrate che si riporta di seguito.

### Estratto tabella O.M.I.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

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

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1750	L	7	9,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	5,8	7,4	N
Box	NORMALE	800	900	L	3,3	4,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	700	850	L	3	4	N

Il valore dell’Agenzia delle Entrate stabilisce, per la tipologia del fabbricato in oggetto, una forbice compresa fra **€ 1.200 e € 1.500** al mq di superficie Commerciale che nel nostro caso è pari a mq. 114 e 133.

Andando a confrontare i valori delle quotazioni e rendimenti pubblicati nel mese di settembre 2021 per le abitazioni nella zona dati dal Borsino Immobiliare che si riporta nella tabella seguente, si ha un valore compreso fra **€ 1.092,35 e € 1.482,29** per le abitazioni in stabili di fascia media, quale nel caso in esame.

### Estratto tabella Borsino Immobiliare

**borsino** Immobiliare.it

Unicredit e Microsoft insieme per supportare la crescita e il successo delle imprese

SCOPRI DI PIÙ

HOME VALUTAZIONE CERTIFICATE APPREZZAMENTO APPREZZAMENTO APPREZZAMENTO CALCOLAZIONI QUOTE OPERAZIONI IMMOBILIARI

**Pistoia (PT)**

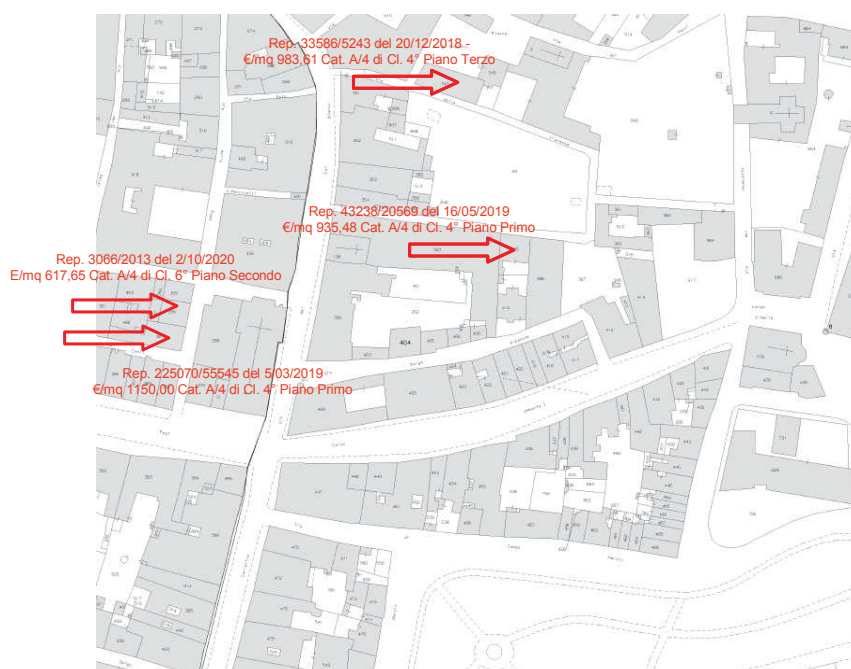
ZONA: CENTRO STORICO INTERNO ALLE MURA URBANE

Profilo della Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni civili Tutte le statistiche di Zona? Pistoia e Borsino #140

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro <b>1.092,35</b>	Valore medio Euro <b>1.287,32</b>	Valore massimo Euro <b>1.482,29</b>	Valuta subito questo immobile
---------------------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------------

## Estratto con valori di compravendite immobiliari comparabili



### STIMA

A seguito di un ulteriore approfondimento di indagine finalizzato alla ricerca di quotazioni su unità residenziali maggiormente simili a quelle di cui trattasi è emerso che per abitazioni assimilabili, poste in vendita in condizioni manutentive superiori agli immobili di Via Borgo Albanese, i prezzi si attestano su valori approssimabili a 1.180,00 €/mq.

Tale tipologia di quotazione non riscontra comunque l'assenza di ascensore ed impossibilità di inserimento, l'assenza di un posto o auto di proprietà o di un garage nel medesimo fabbricato e l'impossibilità di ottenerlo, lo stato manutentivo condominiale dell'edificio, nonché lo stato manutentivo delle finiture e degli impianti delle singole u.i., inducendo ad ulteriori riduzioni, di circa il 10% del valore sopra indicato, ed attestando il prezzo a base dell'attuale stima ad un valore pari ad 1.050,00 €/mq.

### CONCLUSIONI

Considerando quindi la superficie commerciale di mq. 114 e mq 133, il valore delle unità immobiliari, calcolato come sopra specificato con un valore decurtato al mq di € 1.050 risulta quanto segue:

U.I.U.	Superficie commerciale	Valore unitario rideterminato	Valore di mercato
P.P. Sub. 4	Mq 114	€ 1.050,00	€ 119.700,00
P.S. Sub. 5	Mq 133	€ 1.050,00	€ 139.650,00

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni effettuate, si stima del valore di mercato delle unità immobiliare in oggetto risulta pari a:

- Appartamento piano primo (Sub. 4 della particella 404 del Foglio 223) € 119.700,00
- Appartamento piano secondo (Sub. 5 della particella 404 del Foglio 223) € 139.650,00

In allegato alla presente:

- Documentazione fotografica
- Copia documentazione catastale
- Copia A.P.E.

Pistoia, 22 novembre 2021

Il Funzionario P.O.  
U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio  
(Arch. Alessio Bartolozzi)

*Documento informatico sottoscritto con firma elettronica qualificata così come definita all'art. 1, co. 1, lett. r) del D.Lgs. 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso questo Ente in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs.82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.*

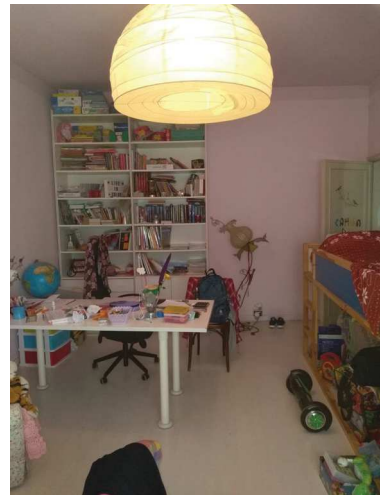
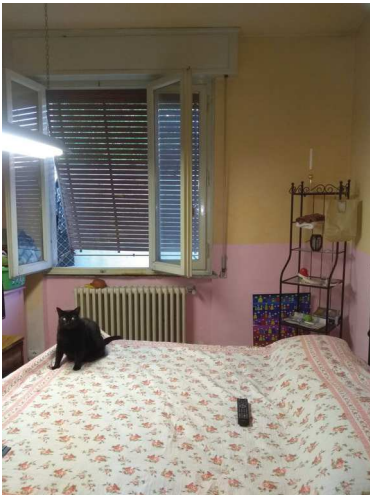
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



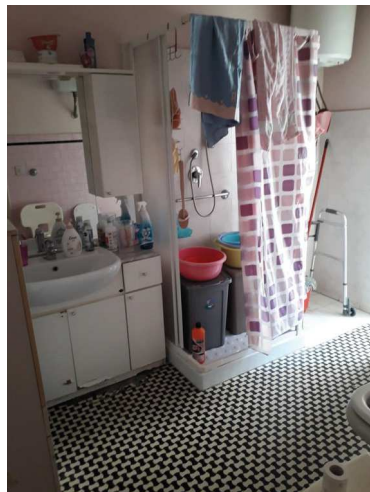
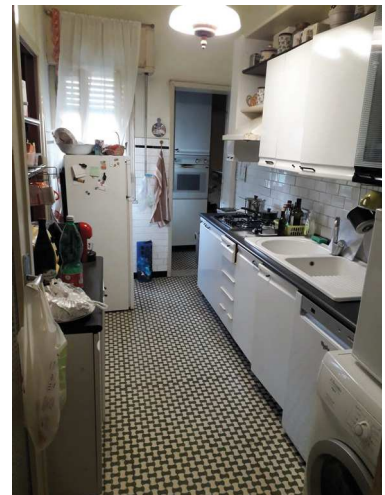
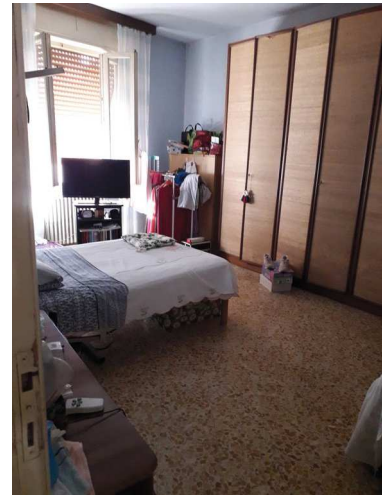
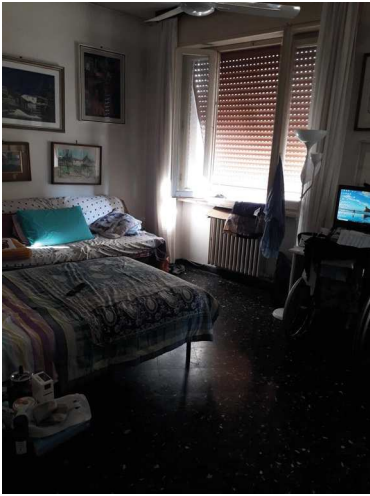




## Appartamento Piano Primo



## Appartamento Piano Secondo



# Planimetria catastale sub. 4 – appartamento piano primo

MODULARIO  
F. - og. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

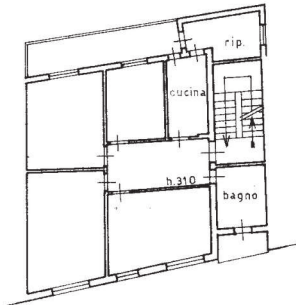
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
200

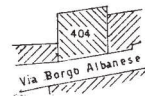
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISTOIA Via BORGO ALBANESE  
Ditta Casa di Riposo "Villone Puccini" - sede in Pistoia  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia

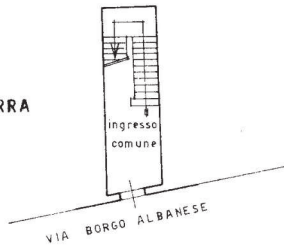
PIANO PRIMO



FOGLIO 223  
SCALA 1:1000



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

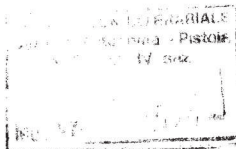


SCALA DI I. 200

Per variazione F. 223 mapp. 404 sub. 2  
assume nuovo identificativo F. 223 mapp. 404 sub. **4**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 GIU 1987  
PROT. N° 21 APR 1985  
IL TECNICO [Signature]  
DATA 12/194



Compilata dal ING. ALDO BERRI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Pistoia

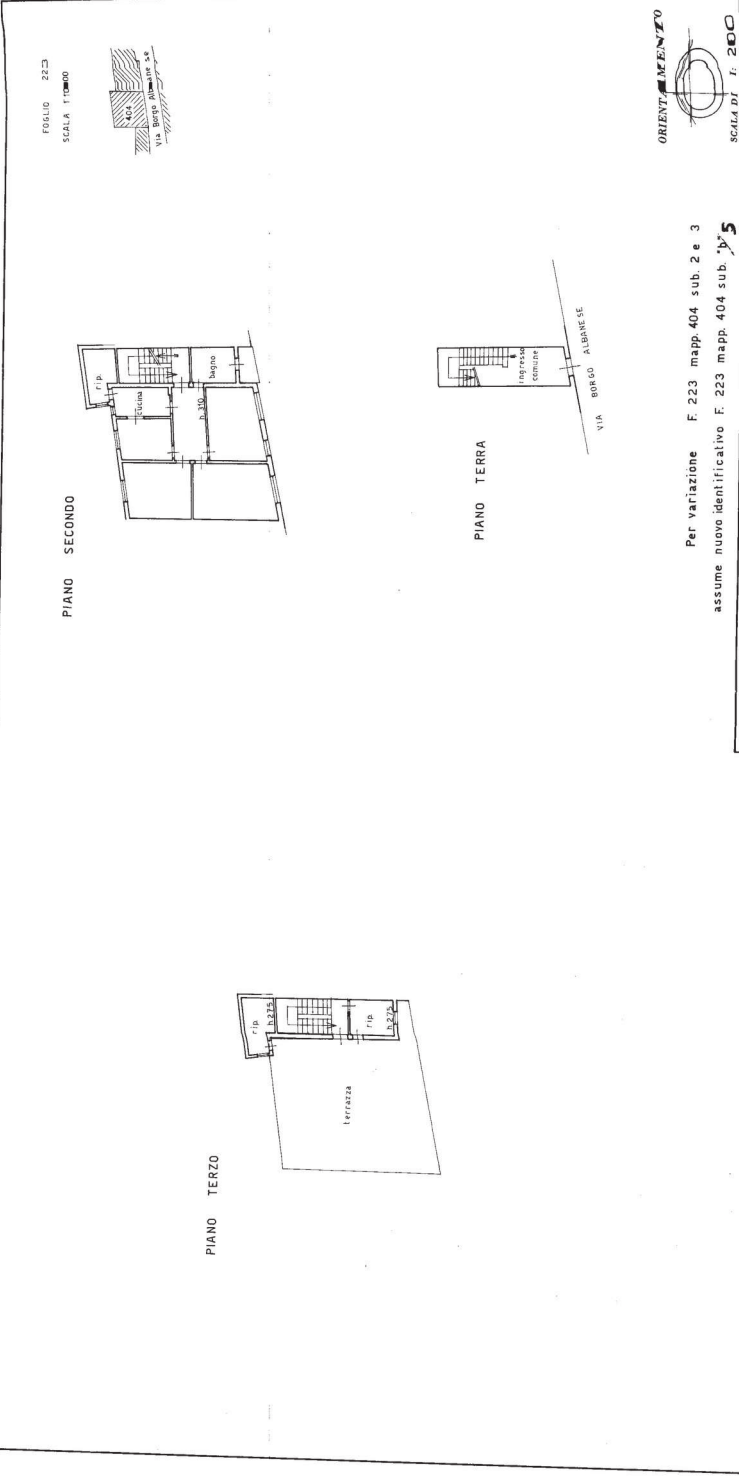
DATA 15 GIU 1987  
Firma: [Signature]

# Planimetria catastale sub. 5 – appartamento piano secondo

MODULINO  
 F. 223 sub. 5-5

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
 (ex DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI)  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (ex DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI)  
 Direzione dell'immobile situato nel Comune di PISTOIA  
 Direzione Casa di Riposo "Villone Rocchini" - Sede in PISTOIA, Via BORGO ALBANESE  
 ATN seguita alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISTOIA

Circa 300



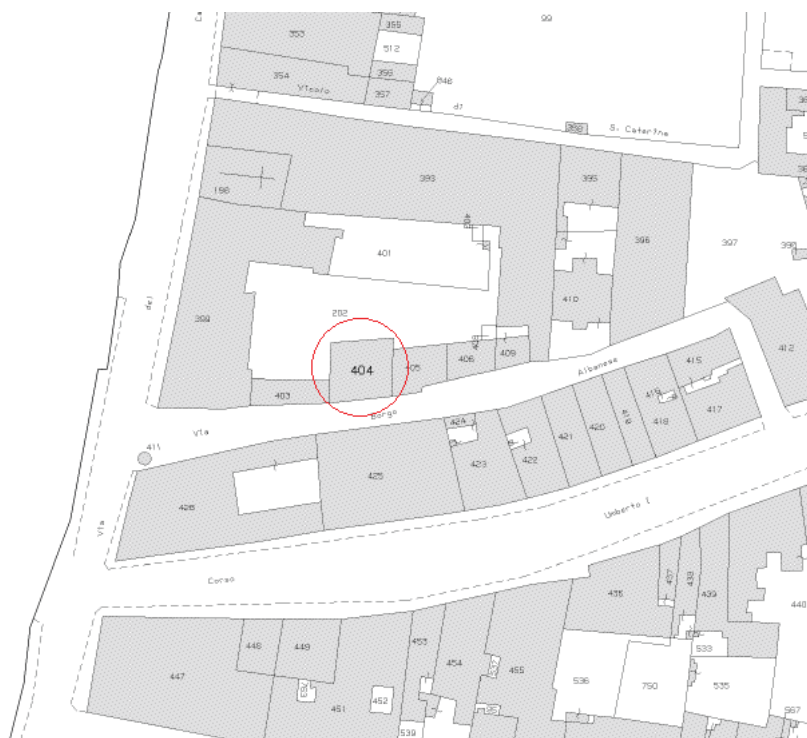
Per variazione F. 223 mapp. 404 sub. 2 e 3  
 assume nuovo identificativo F. 223 mapp. 404 sub. 5

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
 2 MAR 1986  
 D. T. N.º  
 P. C. E. U. N.º  
 N. C. E. U. N.º  
 Appr. G. 11/1/86

Ufficio Tecnico Erariale  
 Sezione Aut. P. - PISTOIA  
 N. C. E. U. N.º  
 Appr. G. 11/1/86

Completato dal: [Firma]  
 Inscritto all'Albo dei Periti, come richiesto dall'art. 100  
 della Provincia di PISTOIA  
 Data: 13/1/1987  
 Firma: [Firma]

**Estratto di mappa catastale – foglio 223 particella 404**



## Visure catastali



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 13.34.44 Fine  
Visura n.: T233700 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di PISTOLA ( Codice: G713)</b> <b>Provincia di PISTOLA</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 223 Particella: 404 Sub.: 4</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	223	404	4	Cens.	Zona	A/B	4	6,5 vani	Superficie Catastale Totale: 116 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 111 m <sup>2</sup>	Euro 419,62 L. 812.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA BORGO ALBANESE n. 18 piano: 1;										
<b>Notifica</b>		-										
<b>Annotazioni</b>		busta n. 21919										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI PISTOLA							00108690470*		(1) Proprietà		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VERBALE del 30/11/1987 Voltura in atti dal 04/10/1999 Repertorio n.: 235 Rogante: DIRUG. NEROZZI ALDO Sede: PISTOLA Registrazione: UR Sede: PISTOLA n: 498 del 24/01/1996 CONSEGNA (n. 2739.3/1996)										

Mappali Terreni Corsati  
Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 223 - Particella 404

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 13.35.50 Fine  
Visura n.: T234035 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di PISTOLA ( Codice: G713)</b> <b>Provincia di PISTOLA</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 223 Particella: 404 Sub.: 5</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	223	404	5	Cens.	Zona	A/B	5	7 vani	Superficie Catastale Totale: 137 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 123 m <sup>2</sup>	Euro 542,38 L. 1.650.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA BORGO ALBANESE n. 18 piano: 2;										
<b>Notifica</b>		-										
<b>Annotazioni</b>		busta n. 21919										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI PISTOLA							00108690470*		(1) Proprietà		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VERBALE del 30/11/1987 Voltura in atti dal 04/10/1999 Repertorio n.: 235 Rogante: DIRUG. NEROZZI ALDO Sede: PISTOLA Registrazione: UR Sede: PISTOLA n: 498 del 24/01/1996 CONSEGNA (n. 2739.3/1996)										

Mappali Terreni Corsati  
Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 223 - Particella 404

Unità immobiliari n. 1





Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Attestati di prestazione energetica

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> 											
CODICE IDENTIFICATIVO: 000072254											
VALIDO FINO: 18/06/2021											
<b>DATI GENERALI</b>											
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <small>F(1) edilizia civile e residenza con carattere continuativo</small>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari <small>Numero di unità immobiliari di cui compone l'edificio: ?</small>										
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:											
<b>Dati identificativi</b>  Comune: Pistoia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA BORGIO ALBANESE 18 Piano: 1 Interno: - Coordinate GIS: 43.9338889 N, 10.9147222 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1960 Superficie utile riscaldata (m²): 91.03 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 374.22 Volume lordo raffrescato (m³): 0										
Comune catastale: Pistoia (G713)	Sezione: 0										
Foglio: 223	Particella: 404										
Subalterni: da 4 a 4	da a										
<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose											
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.</b>											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.											
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE									<b>Prestazione energetica globale</b>  <p><b>CLASSE ENERGETICA G</b></p> <p>EP globale 104.75</p> <p>Valore fisso</p>
INVERNO	ESTATE										
Riferimenti GE immobili simili andrebbero in media la seguente classificazione: In tutti: A (100%) In alcuni: G (0%)											
Pag. 1											

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> 											
CODICE IDENTIFICATIVO: 000072256											
VALIDO FINO: 18/06/2021											
<b>DATI GENERALI</b>											
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <small>F(1) edilizia civile e residenza con carattere continuativo</small>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari <small>Numero di unità immobiliari di cui compone l'edificio: ?</small>										
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:											
<b>Dati identificativi</b>  Comune: Pistoia Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA BORGIO ALBANESE 18 Piano: 2 Interno: - Coordinate GIS: 43.9338889 N, 10.9147222 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1960 Superficie utile riscaldata (m²): 93.72 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 393.09 Volume lordo raffrescato (m³): 0										
Comune catastale: Pistoia (G713)	Sezione: 0										
Foglio: 223	Particella: 404										
Subalterni: da 5 a 5	da a										
<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose											
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.</b>											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.											
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE									<b>Prestazione energetica globale</b>  <p><b>CLASSE ENERGETICA G</b></p> <p>EP globale 103.77</p> <p>Valore fisso</p>
INVERNO	ESTATE										
Riferimenti GE immobili simili andrebbero in media la seguente classificazione: In tutti: A (100%) In alcuni: G (0%)											
Pag. 1											