



Relazione tecnica per compravendita – Lotto 108 – Abitazione in località Capostrada – Via Modenese, 95

Si riporta di seguito la stima redatta dall'Arch. Stefano Bartolini - Funzionario U.O. Edilizia Pubblica e Patrimonio del 5/02/2019:

PREMESSA

Il Comune di Pistoia, Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Protezione Civile, U.O. Edilizia Pubblica e Patrimonio, 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. Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per civile abitazione, sito nel Comune di Pistoia, Loc. Capostrada, Via Modenese n. 95, di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di inserire il bene nel piano delle alienazioni.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato terra-tetto di remota costruzione, della tipologia in linea, di complessivi tre piani fuori terra, composto da un'unica unità immobiliare per civile abitazione con accesso indipendente dal civico numero 95 della Via Modenese, in località Capostrada nel Comune di Pistoia.

Il fabbricato che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa 130 mq, presenta una struttura muraria di tipo misto in pietra e laterizio, mentre i solai e la copertura hanno struttura portante in travi e travicelli di legno, con soprastante scempiato di mezzane.

Gli infissi esterni sono in legno, in pessimo stato di conservazione, privi di vetro-camera, dotati in parte di persiane in legno, anch'esse in mediocre stato di conservazione.

I pavimenti interni sono in parte in mattonelle di gres/ceramica ed in parte in "mezzane" di cotto tipiche dei luoghi.

L'impianto elettrico risulta datato ed inservibile. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare, che versa in pessime condizioni di manutenzione, si compone di zona giorno al piano terra, con ingresso-soggiorno, cucina, oltre piccolo ripostiglio sotto-scala; zona notte al piano primo, con camera, bagno e disimpegno, e al piano secondo con camera, e cameretta.

Il fabbricato è corredato sul retro da una piccola corte esclusiva di circa 15 mq, dotata di pozzo esclusivo.

CONFINI

L'abitazione confina a nord e ad ovest con proprietà Galigani Gabriella, a est con la Via Modenese, a sud con proprietà Santini Luigi-Gori Anna Maria, salvo se altro e meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 177 mappale 12 sub. 3 graffato con il mappale 13, categoria A/3, classe 4, vani 7, R.C. € 451,90.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale che si allega alla presente relazione di stima, così come l'intestazione catastale risulta aggiornata come da visura catastale allegata alla presente.

PROPRIETÀ

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al Comune di Pistoia con decreto di trasferimento dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 56/bis D.Lgs. 69/2013 rep.1753 del 29/07/2015 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Pistoia il 30/07/2015 n. 5201 di registro generale e n. 3586 di registro particolare.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi che avrebbero richiesto Permesso di Costruire, Autorizzazione, S.C.I.A. o altro titolo edilizio. L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia in zona "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari – Edificato esistente Edifici storici A3" di cui agli artt. 33 e 38 delle N.T.A.

Per tale tipologia è previsto quanto segue:

Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni.

1. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- * residenziale,*
- * direzionale,*
- * commerciale,*
- * turistica ricettiva,*
- * attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,*
- * artigianale di servizio alla residenza e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili,*
- * verde privato.*

2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi pertinenziali di cui al seguente articolo 62.

3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (250 mq di Sv) nei TS3.

4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato.

5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico.

6. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

10. A tale scopo si prescrivono:

- a. la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc);*
- b. la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti;*
- c. l'adeguamento delle reti di sottoservizi;*
- d. l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture.*

Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili.

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

3

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

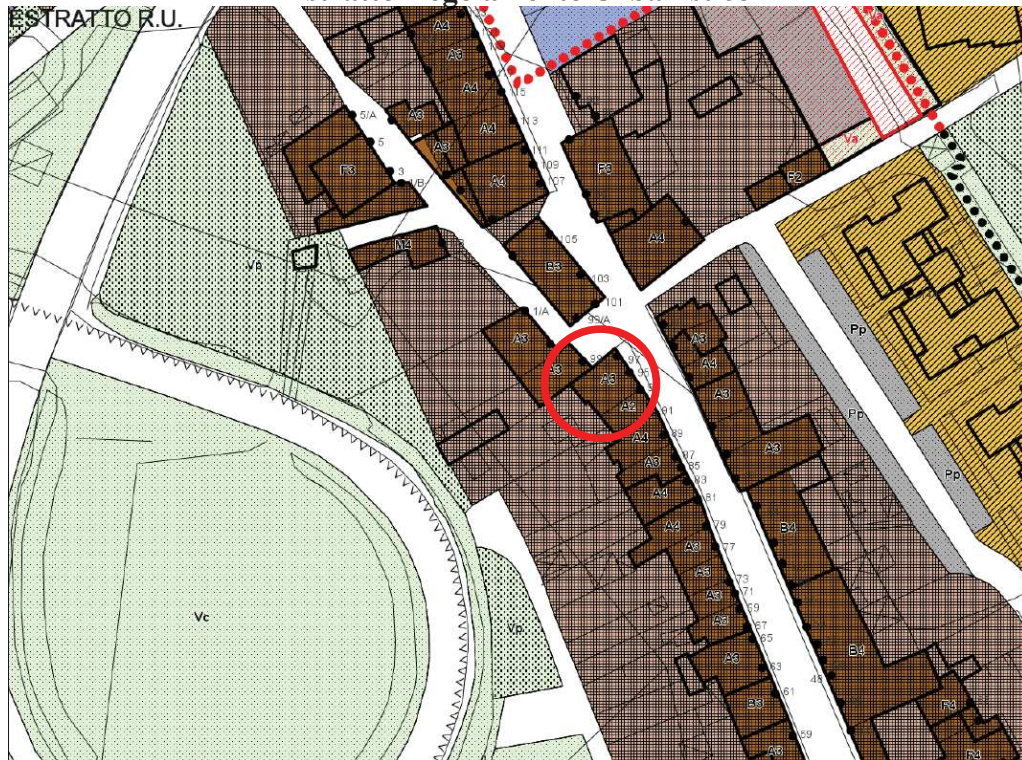
6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati.

9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive.

Estratto Regolamento Urbanistico



CERTIFICAZIONI

Il fabbricato è privo di certificazione degli impianti.

E' dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 06/18 redatto in data 08/10/2018 a firma del Dott. Ing. Francesco Giovanni Saraceno iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria al n. 1503, inviato alla Regione Toscana in data 08/10 tramite portale APACI e protocollato al n.0466122.

CALCOLO CONSISTENZA

Le consistenze dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali.

La superficie dell'immobile cui riferisce il parametro unitario di Valore corrisponde alla superficie lorda commerciale, computata secondo i criteri catastali e le consuetudini correnti, includendo i muri perimetrali ed i divisori interni, nonché il 50% dei muri di confine con parti comuni ai fabbricati limitrofi. I vani accessori a servizio indiretti dei vani principali (sottoscala e pozzo) sono computati al 25% della loro superficie effettiva, mentre la corte esclusiva viene computata al 10% della superficie effettiva il tutto come meglio indicato nella tabella seguente:

Piano	Destinazione	Sup. netta (N)		Superficie Lorda (L)		Coeff. ragguglio	Superficie commerciale	
Terra	Ingresso-soggiorno	mq	18,90	mq	24,91	100,00%	mq	24,91
Terra	Sottoscala	mq	4,41	mq	7,05	25,00%	mq	1,76
Terra	Cucina	mq	10,92	mq	15,27	100,00%	mq	15,27
Primo	Camera	mq	19,74	mq	24,91	100,00%	mq	24,91
Primo	Disimpegno	mq	7,00	mq	10,02	100,00%	mq	10,02
Primo	Disimpegno	mq	1,05	mq	1,80	100,00%	mq	1,80
Primo	Bagno	mq	2,80	mq	4,41	100,00%	mq	4,41
Secondo	Disimpegno	mq	1,36	mq	2,10	100,00%	mq	2,10
Secondo	Camera	mq	20,16	mq	24,91	100,00%	mq	24,91
Secondo	Camera	mq	10,92	mq	15,27	100,00%	mq	15,27
Secondo	Ripostiglio	mq	1,26	mq	2,10	100,00%	mq	2,10
Terra	Corte esclusiva	mq	23,14	mq	23,14	10,00%	mq	2,31
Terra	Pozzo esclusivo	mq	1,94	mq	2,80	25,00%	mq	0,70
		mq	123,6	mq	158,69			
				Superficie commerciale			mq	130,48

RIEPILOGO

Superficie Netta (N)	mq	124
Superficie Lorda (L)	mq	159
Superficie commerciale complessiva	mq	130

STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare, allo stato attuale, necessita di importanti interventi ristrutturazione al fine poterne rendere possibile l'utilizzo abitativo, tra cui l'adeguamento dell'impianto elettrico, la realizzazione di impianto di riscaldamento, il rifacimento del bagno, il recupero e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni, rifacimento della copertura in precario stato di conservazione, il rifacimento degli intonaci interni ed esterni.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare, dopo attento esame, di seguito 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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

Codice zona: E1

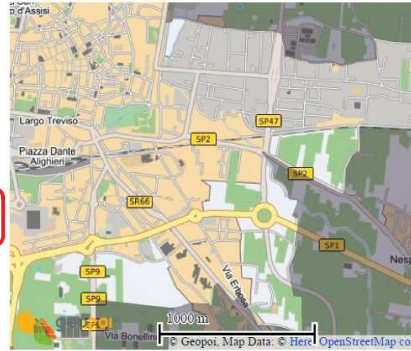
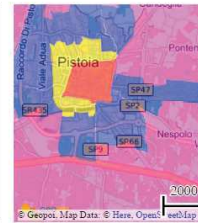
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1600	L	6,4	7,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1450	L	5	6,3	N
Box	Normale	750	850	L	3	4	N
Posti auto coperti	Normale	600	750	L	2,5	3,5	N
Ville e Villini	Normale	1500	1750	L	6,5	7,9	N

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

Il valore dell'Agenzia delle Entrate stabilisce, per la tipologia del fabbricato in oggetto, una forbice compresa fra € 1.250 e € 1.450 al mq di superficie Commerciale che nel nostro caso è pari a mq. 130. Andando a confrontare i valori delle quotazioni e rendimenti riferiti al mese di febbraio 2019 per le abitazioni nella zona dati dal Borsino Immobiliare che si riporta nella tabella seguente, si ha un valore compreso fra € 1.188 e € 1.485 per le abitazioni in buono stato di tipo economico, quale nel caso in esame.

Estratto tabella Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2019)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Pistoia						
Zona	Frazioni Pedecollinari E Di Pianura						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.448	1.578	1.708	4,5	5,2	5,9	4,0%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.188	1.336	1.485	3,7	4,1	4,5	3,7%
Ville e Villini (In buono stato)	1.485	1.670	1.856	4,5	5,2	5,9	3,7%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizz.
Uffici (In buono stato)	1.188	1.355	1.522	5,2	5,6	5,9	4,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizz.
Box (In buono stato)	594	668	742	2,2	2,6	3,0	4,7%
Posti auto coperti (In buono stato)	445	520	594	1,5	1,9	2,2	4,3%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizz.
Capannoni industriali (In buono stato)	297	334	371	0,7	0,7	0,7	2,7%
Capannoni tipici (In buono stato)	445	501	557	1,5	1,5	1,5	3,6%
Laboratori (In buono stato)	557	668	780	2,2	2,6	3,0	4,7%
Magazzini (In buono stato)	445	520	594	1,5	1,9	2,2	4,3%
Negozi (In buono stato)	1.336	1.559	1.782	5,9	7,4	8,9	5,7%

STIMA

Dopo una ricerca delle quotazioni di abitazioni simili effettuata sul mercato immobiliare si ritiene congruo stabilire un valore, per fabbricati similari nella zona in buone condizioni di manutenzione pari a **1.350 € al mq.** Considerando che il fabbricato in oggetto, sia per la sua posizione a ridosso di una strada densamente trafficata che per la mancanza di posti auto di proprietà, risulta scarsamente appetibile, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 20% al valore sopra determinato.

Considerando altresì che il valore così ottenuto è riferito a fabbricati similari in condizioni normali, viste le numerose ed onerose opere descritte in precedenza, necessarie per rendere agibile l'immobile, quantificabili in circa € 90.000, corrispondente al 64% del valore, si ritiene corretto apportare tale decurtazione allo stesso. Tale decurtazione corrisponde a circa 690 € al mq.

CONCLUSIONI

Considerando quindi la superficie commerciale di mq. 130, il valore dell'unità immobiliare, calcolato come sopra specificato con un valore al mq di € 1.350 decurtato delle percentuali come sopra descritte risulta quanto segue:

Superficie commerciale	Valore unitario	Decurtaz. per posizione	Decurtaz. per lavori	Valore unitario rideterminato	Valore di mercato
mq. 130	€ 1.350,00	20,00%	64,00%	€ 388,80	€ 50.544,00

SI ARROTONDA AD € 50,000,00

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni effettuate, si stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto risulta pari a **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).**

Si ritiene di dover precisare che nell'anno 2013, l'immobile oggetto della presente perizia, era stato posto in vendita all'asta dall'Agenzia del Demanio al prezzo di € 62.000,00, che però allora era andata deserta.

Da ricerche effettuate si è rilevato che per l'anno 2013, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aveva stabilito, per la tipologia del fabbricato in oggetto, una forbice compresa fra **€ 1.600 e € 2.000 al mq di superficie Commerciale**, valori per più alti di quelli riferiti al periodo attuale. Dai dati OMI rilevati si può constatare una contrattura dei prezzi medi di mercato pari a **circa il 25%.**

A conferma di quanto sopra descritto si riportano di seguito alcuni annunci immobiliari relativi ad immobili similari posti in vendita:

DATI DI MERCATO

N.	Fonte	Ubicaz.	Zona	Superf. Comm.	Stato manut.	Prezzo	V.U. €/mq
1	Idealista.it	Pistoia – collina nord	collina	mq. 130	Parz. Da ristruttur.	€ 40.000,00	€ 307,69
2	Idealista.it	Pistoia – Piteccio	Collina	mq. 140	Parz. da ristruttur.	€ 59.000,00	€ 421,43
3	Idealista.it	Pistoia – Via S.Felice	Collina	mq. 120	Da ristrutturare	€ 59.000,00	€ 483,61
4	Idealista.it	Pistoia – V. Modenese	Semi-centr.	mq. 110	Abitabile	€ 55.000,00	€ 500,00

Dagli esempi sopra riportati, relativi ad immobili similari possiamo ricavare un valore medio di mercato pari a **€ 428,18/mq.**

Bisogna altresì precisare che il mercato immobiliare negli ultimi anni è stato molto influenzato, anche dai numerosi immobili abitativi posti in vendita ad aste immobiliari, che hanno inevitabilmente portato ad ulteriore ribasso i valori stessi. Si riportano di seguito alcuni esempi tratti da siti di vendite immobiliari

VENDITE ASTA

N.	Fonte	Ubicaz.	Zona	Superf. Comm.	Stato manut.	Prezzo base	V.U. €/mq
1	Idealista.it	Pistoia – Viale Adua	Semicentr.	mq. 104	Parz. Da ristruttur.	€ 50.600,00	€ 486,54
2	Idealista.it	Pistoia – Via Casetta	Collina	mq. 177	Parz. da ristruttur.	€ 63.000,00	€ 355,93
3	Astegiudiziarie.it	Pistoia – Via bassa Vergine	periferia	mq. 91	Abitabile	€ 42.400,00	€ 465,93
4	Astegiudiziarie.it	Pistoia – Via Lungagna	periferia	mq. 71	Abitabile	€ 31.000,00	€ 436,62

Dagli esempi sopra riportati, relativi ad immobili simili possiamo ricavare un valore medio di mercato pari a **€ 436,26/mq.**

Considerando però che nelle aste giudiziarie sono ammesse offerte minime pari al 75% del prezzo base d'asta si ottiene un valore medio rideterminato pari a $436,26 \times 75\% = \mathbf{€ 327,20/mq.}$

Facendo una ulteriore media tra i valori di mercato e i valori dei prezzi minimi di base d'asta si ottiene il seguente dato finale:

$€ (436,26 + 327,20) / 2 = € 381,73/mq$ arrotondato a **€ 382,00/mq.**

Valore quest'ultimo in linea con il prezzo unitario determinato nella perizia di stima redatta dal sottoscritto.

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Copia planimetria catastale
- Copia A.P.E.

Pistoia 5 febbraio 2019

Il funzionario

(Arch. Stefano Bartolini)

Il presente documento è conforme all'originale firmato in originale e depositato presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE ABITATIVO
SITO IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. CAPOSTRADA, VIA MODENESE NC. 95
Dismissione beni patrimoniali dello Stato – rif. Scheda PTB0203



Prospetto lato Via Modenese



Corte interna



Particolare pozzo



Ingresso-soggiorno



Ingresso cucina



Cucina con vista porta accesso corte



Camera piano primo



Bagno



Disimpegno primo piano



Particolare scala

11



Camere piano secondo



Particolare solaio copertura



Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2019 - Ora: 10:52.08 Fine
Visura n.: T92954 Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2019

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice: G713)	
	Provincia di PISTOIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 177 Particella: 12 Sub.: 3	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		177	12	3			A/3	4	7 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte*: 137 m ²	Euro 451,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA MODENESE n. 95 piano: T-1-2,												
effettuata con prot. n. PT0031787/2014 del 27/05/14												
Notifica Annotazioni												
di studio: classamento e rendita rettificati (dim. 701/94)												
INTESTATO												
N.												
I												
COMUNE DI PISTOIA con sede in PISTOIA												
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA) del 29/07/2015 Trascrizione in atti dal 30/07/2015 Repertorio n.: 1753 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: FIRENZE												
Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO AI SENSI DELL' ART.56 BIS D. L.21 GIUGNO 2013 N.69 (n. 3586.1/2015)												

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI PISTOIA con sede in PISTOIA	00108690470*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 177 - Particella 12

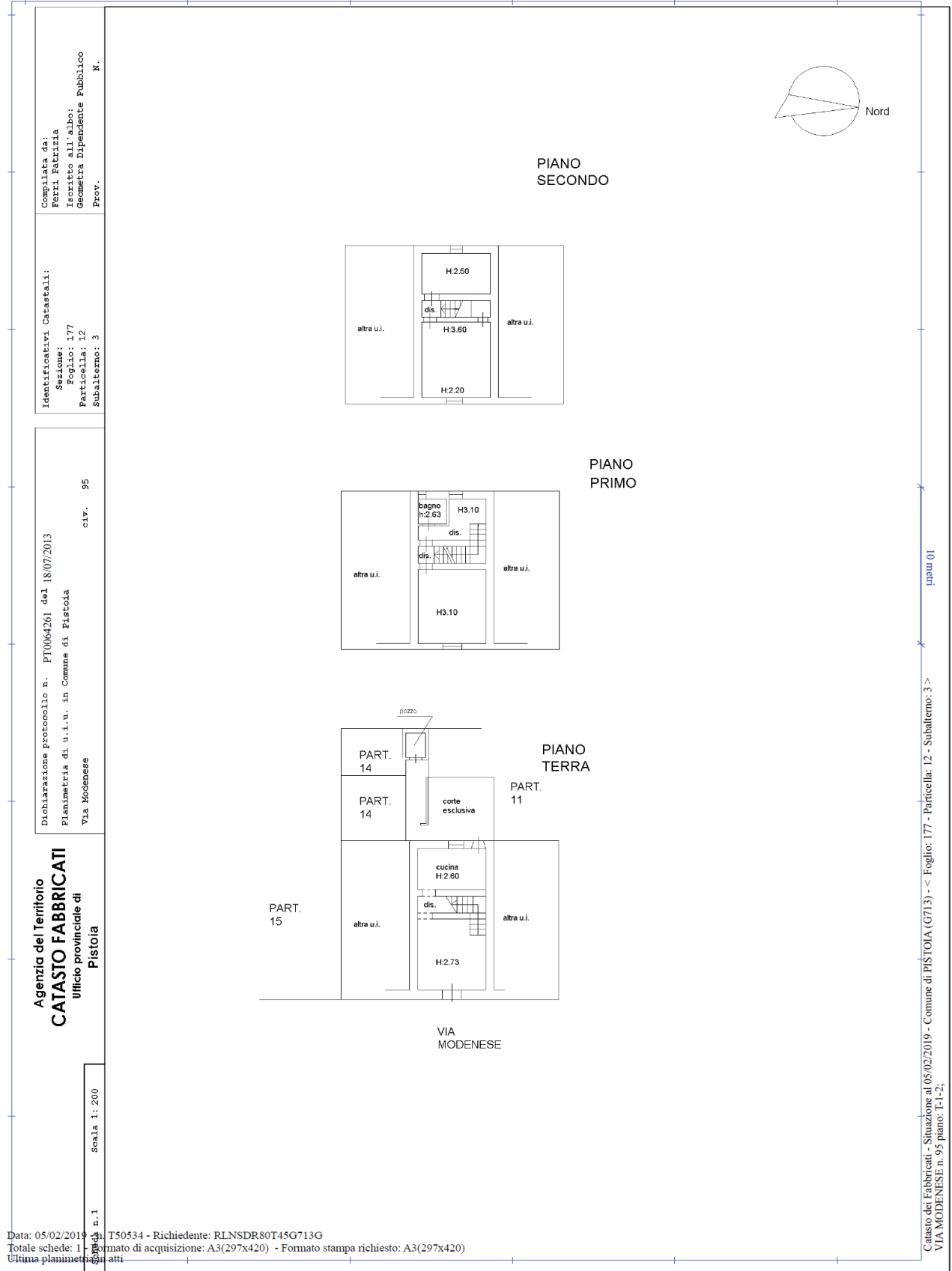
Unità immobiliari n. 1

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 accessori, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 05/02/2019 - n. T50534 - Richiedente: RLNSDR80T45G713G



Compilata da:
 Ferri Patrizia
 Iscritta all'albo:
 Geometra Dipendente Pubblico
 Prov. N.

Identificativi Catastali:
 Sezione: 177
 Foglio: 12
 Particella: 12
 Subalterno: 3

Dichiarazione protocollo n. PT0064261 del 18/07/2013
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pistoia
 Via Modenese civ. 95

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Pistoia



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0912

VALIDO FINO AL: 09/10/2026

DATI GENERALI

<p style="font-size: x-small; margin: 0;">Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u></p>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">Oggetto dell'attestato</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u></p>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">Nuova costruzione</p> <p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> _ocazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
---	--	--

Dati identificativi

	Regione: Toscana Comune: Pistoia Indirizzo: Via Modenese Cm. 95 Piano: Interno: Coordinate GIS: Lat. 43.956491 Long. 10.900298	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1890 Superficie utile riscaldata (m ²): 101 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 465 Volume lordo raffrescato (m ³): 0
---	---	--

Comune catastale	Pistoia	Sezione	Foglio	177	Particella	12
Subalterni	da 3 a 3	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p style="font-size: x-small; margin: 0;">Prestazione energetica del fabbricato</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">INVERNO</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 5px 0;">☺ ☺ ☹ ☹</p> </td> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">ESTATE</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 5px 0;">☺ ☺ ☹ ☹</p> </td> </tr> </table>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">INVERNO</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 5px 0;">☺ ☺ ☹ ☹</p>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">ESTATE</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 5px 0;">☺ ☺ ☹ ☹</p>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">+ Più efficiente</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 0;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px; text-align: center;"> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">G</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">475,0</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">kWh/m² anno</p> </div>
<p style="font-size: x-small; margin: 0;">INVERNO</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 5px 0;">☺ ☺ ☹ ☹</p>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">ESTATE</p>  <p style="font-size: x-small; margin: 5px 0;">☺ ☺ ☹ ☹</p>		

 Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: **B** (130,4) Se esistenti: **G** (475,0) |

Pag. 1



Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata da Studio associato pse - progetti sistemi elettrici

1. Dati

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta
Oggetto Trasmissione Ape 2018_10_08-SRCFNC64T13H224V-001
Data invio 08/10/2018 ore 16:16
Data di protocollazione 08/10/2018
Numero di protocollo 0466122

2. Contenuto della comunicazione

Documento primario DocumentoPrimario.pdf.p7m
[impronta file 3f83df9e75027f233d24841ec7975181]

3. Informazioni sulla trasmissione

Inviata 08/10/2018 ore 16:16
Accettata 08/10/2018 ore 16:17
Consegnata 08/10/2018 ore 16:18

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da Studio associato pse - progetti sistemi elettrici tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana





AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico di Congruità - Ambito 4: Toscana e Umbria

VERBALE DI CONGRUITÀ	
 Oggetto: FEDERLISMO SEMINALE As. Prosema S. D.L. 8/2016	 Data: 20/11/2019
 Richiedente: Comune di Pietosa	 Prot. Verbo: n. 2019/01049/CG
 Proprietà: Comune di Pietosa	 Prot. Comm. Congr. Incanto: n. 2019/1084/CG del 22/11/2019
 Valore determinato dall'Ente Locale: 50.000,00	 Prot. Inseguazioni: n. 2019/0000/CR del 25-06-2019
 Scopo della stima: Scopo della presente估azione è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Loc. Capostada Via Medesani n. 95 Pietosa poiché il comune di Pietosa, proprietario dell'immobile in parola, incaricò tale bene nel piano della估azione.	 Nucleo Tecnico di Congruità:
 Premessa: Il presente parere di congruità è espresso anche sulla base delle informazioni fornite pertanto eventuali difformità o/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.	 Presidente: geom. Giorgio Vanni
	 Membro Relatore: arch. Francesca De Martini
	 Membro: geom. Agostino Verbani
Dati identificativi	
 Indirizzo: Loc. Capostada - Via Medesani	 Numero civico: 95
 Comune: Pietosa	 Provincia: Pietosa
 Regione: Toscana	
 Identificazione catastale: C.F. Comune di Pietosa Pg. 117 - Mapp. 13/548/3 grafico con il Mapp. 13/Cat. N.3-Cl. 4-Vari 7 - H.C. 4/451/38	
 Ubicazione: Zona Periferica	
 Note e osservazioni: n.d.	
Descrizione del Bene	
 Tipologia: Monofamiliare	 Stato d'uso: Libero
 Clavi lotte: 5	 N° piani totali: 3
 Fuori lotte: 3	 Entro Terra: 0
 N° Fabbricati: 1	
 Descrizione sintetica: Trattasi di fabbricato terra lotto di recente costruzione, della tipologia in linea, di complessivi tre piani fuori terra, composto da un'unica unità immobiliare per dalle abitazioni con accesso indipendente dal civico numero 95 della Via Medesani in località Capostada nel Comune di Pietosa. Il fabbricato che si sviluppa su una superficie lorda ragguagliata complessiva di 137,85 mq, presenta una struttura muraria di tipo misto laterizio, mattoni solidi e la copertura ha una struttura portante in travi e travicelli di legno, con soprastante "sovrappiombo di mezza oncia". La struttura nel suo insieme si presenta in cattive condizioni manuttorie e senza in stato di abbandono, gli infissi sono in legno, in pessimo stato di conservazione, privi di vetro camera, dotati in parte di pannello di legno anche esse in mediocre stato di conservazione i pavimenti interni sono in parte in marmo e in parte in "travertino" di colore spighe del lungo. L'impianto elettrico risulta datato ed inservibile. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare che come detto, versa in pessime condizioni di manutenzione e necessita di importanti e generalizzati interventi di ristrutturazione, tra i quali si evidenzia la necessità di totale rifacimento della copertura e del suo marcio, al campione di zona giomo al piano terra, con ingresso-soggiorno, cucina, oltre un piccolo ripostiglio sottocasa, zona notte al piano primo, con camera, bagno e disimpegno ed al piano secondo con camera e camerata. Il fabbricato è connesso sul retro da una piccola corte esclusiva di circa 27 mq dotata di pozzo esclusivo.	
 Superficie lorda coperta mq: 137,75	 Superficie lorda ragguagliata mq: 137,85
 Anno di costruzione: 1980	 Stato manuttorio: Pessimo
 Superficie terreno mq: 53,14	
 Note e osservazioni: Il fabbrico prende atto delle singole considerazioni dimostrate dal tecnico valutatore, a pag. 4 della sua relazione estimativa.	
Inquadramento Urbanistico	
 PRG Vigente:	Nel regolamento Urbanistico del Comune di Pietosa l'immobile è inserito in zona "Tessuti ed aggregati storici di impianto storico - 152 - Sorghe sub-urbani lineari - Edificati esistenti Edificio Storico A3" di cui agli articoli 35 e 36 della N.7.A. Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1967 e successivamente non è stato oggetto di alcun intervento edilizio.
 Destinazione Urbanistica:	SERRI



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative

Per posta elettronica certificata
Non segue originale

Roma, 22.11.2019
Prot. n. 21164/CG

Al Comune di Pistoia
comune.pistoia@postacert.toscana.it

Direzione Governo del Patrimonio
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Rif. Vs. prot. 31958 del 14 marzo 2019

Oggetto: **Federalismo Demaniale – Decreto di Trasferimento Rep. 1753 del 29/07/2015 – Comune di Pistoia – Immobile “cielo/terra” con corte pertinenziale, ubicato in Loc. Capostrada, Via Modenese, 95 – Bene trasferito a titolo non oneroso al Comune, ai sensi dell’art. 56-bis del D.L. n. 69/2013. Richiesta attestazione di congruità ai sensi dell’art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010.**

Con riferimento all’istanza con la quale codesto Comune chiedeva la verifica di congruità del valore dell’immobile identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio 177 p.lla 12, sub 3 graffata alla p.lla 13 pari foglio, trasferito ai sensi della normativa indicata in oggetto; si comunica che il Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità ha ritenuto congruo l’importo pari a € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00), così come esposto nell’allegato parere prot. n. 2019/21045/CG del 21/11/2019.

Con l’occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell’art. 9, comma 5, del D.lgs. n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall’alienazione del predetto compendio dovrà essere destinato all’Erario dello Stato.

A tal fine si comunica che l’elenco dei codici IBAN da utilizzare per il suddetto versamento, distinti per Tesoreria provinciale competente, è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ed è raggiungibile tramite la sezione “I più cliccati” della Homepage oppure la sezione “Attività Istituzionali/Tesoreria dello Stato/Strumenti di versamento in tesoreria”. Nell’effettuare il versamento dovrà essere riportata la seguente causale: “Versamento ai sensi dell’art. 56-bis, comma 10, del D.L. n. 69 del 2013”.

La Direzione Regionale, che legge per conoscenza, resta in attesa di un cortese riscontro da parte di codesto Comune dell’avvenuto versamento ed è a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Cordiali saluti

Il Presidente del Nucleo Tecnico di Congruità
Giorgio Varin

18

A seguito del rilascio dell'attestazione di congruità dell'Agenda del Demanio della perizia di stima redatta dal Comune di Pistoia a febbraio 2019, come da verbale protocollo 2019/21045/CG del 21/11/2019, e valutato che non ci sono state significative differenze sui valori dei parametri utilizzati per i criteri di calcolo in tale stima e quelli attuali, si conferma quanto indicato nella stima soprariportata, che determina il valore dell'immobile da porre a base d'asta in € 50.000,00.

Pstoia, 3 febbraio 2022

LA DIRIGENTE
(Ing. Francesca Nobili)

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.