



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 109 - LOCALE DEPOSITO SITO IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. CASA MARCONI -
VIA DI PIASTRE E PRUNETTA SNC
FOGLIO DI MAPPA 53 PARTICELLA 190 SUB. 1

PREMESSA

Il Comune di Pistoia, Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva, U.O.C. Lavori Pubblici 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 deposito/magazzino, sito nel Comune di Pistoia, Loc. Casa Marconi, Via di Piastre e Prunetta snc, di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di alienare detto bene, già sdemanializzato con l'inserimento nel Piano Alienazioni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 5/12/2022 (Lotto 109 – locale deposito in località Casa Marconi).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA

L'accesso all'immobile, catastalmente censito come magazzino, avviene dall'ingresso indipendente su Via di Piastre e Prunetta, in località Casa Marconi, nel Comune di Pistoia. Il fabbricato è un edificio terra-tetto di remota costruzione, della tipologia in linea che si sviluppava in origine presumibilmente su tre piani fuori terra. Il prospetto esterno presenta infatti 3 finestre sovrapposte, ma internamente è presente un unico piano soppalcato, posto a quota H 2,10 da terra.

All'ingresso si accede ad una prima stanza, di dimensioni di circa 9 mq ed altezza 2,10 m. Da questa si accede, tramite una porta collocata sulla destra al locale principale che è costituito da un'unica stanza soppalcata. Per accedere al soppalco, che copre circa i 2/3 della superficie al piano terra, non sono presenti scale o altri dispositivi. I solai interni sono in legno, realizzati con orditura con travi, travicelli e tavolato ligneo. La copertura, a vista dall'interno, ha orditura in legno con travi e travicelli e tavelloni in laterizio ed all'esterno in marsigliesi. L'immobile risulta in avanzato stato di degrado ed abbandono. L'immobile è privo di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

La superficie commerciale è stimata in 40 mq, considerando la possibilità di realizzare due piani nel vano oggi soppalcato.

Il fabbricato è corredato sul fronte principale da una piccola corte esclusiva di circa 25 mq.

Non presenta particolari architettonici rilevanti o d'interesse, la tessitura muraria non presenta emergenze decorative o scultoree, nell'insieme è rappresentativo di una edilizia di scarso valore storico-testimoniale. L'immobile non presenta i requisiti di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e non risulta interessato da testimonianze (nota del Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per la Toscana – Commissione Regionale per il Patrimonio MIC|MIC_SR-TOS_UO6|20/09/2022|0008884-P, assunta al protocollo generale del Comune di Pistoia n. 122198/2022 del 20/09/2022).

CONFINI

L'abitazione confina a nord e a est con proprietà Gavazzi/Braccialini, a ovest con proprietà Pagni e Zini, a sud con la Via di Piastre e Prunetta, salvo se altro e meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 53 mappale 190 sub. 1, categoria C/2



Serizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva – U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio

(magazzino), classe 2, consistenza mq 39, superficie catastale mq 54, R.C. € 92,65.

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 esproprio del 27/08/2008 prot. n. 50126, acquisito secondo le disposizioni del comma 1, art. 43 del DPR 8 giugno 2001 n.327, poiché il Comune di Pistoia utilizzava il bene da oltre 30 anni per scopi d'interesse pubblico, al fine di tutelare la pubblica incolumità (rischio di crollo del fabbricato abbandonato).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente a tale data sono stati eseguiti dall'Amministrazione Comunale gli interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza, come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 2034/1981. L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia in zona "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna – Edificato esistente Edifici storici A3 (A- casa a schiera 3 – trasformato nelle finiture e nei materiali)" di cui agli artt. 33 e 38 delle N.T.A.

Per tale tipologia è previsto quanto segue:

Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

- 1. a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;*
- 2. b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;*
- 3. c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali;*
- 4. d) 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;*
- 5. e) le autorimesse interrato sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;*
- 6. f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.*

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.



Serizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva – U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio

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.

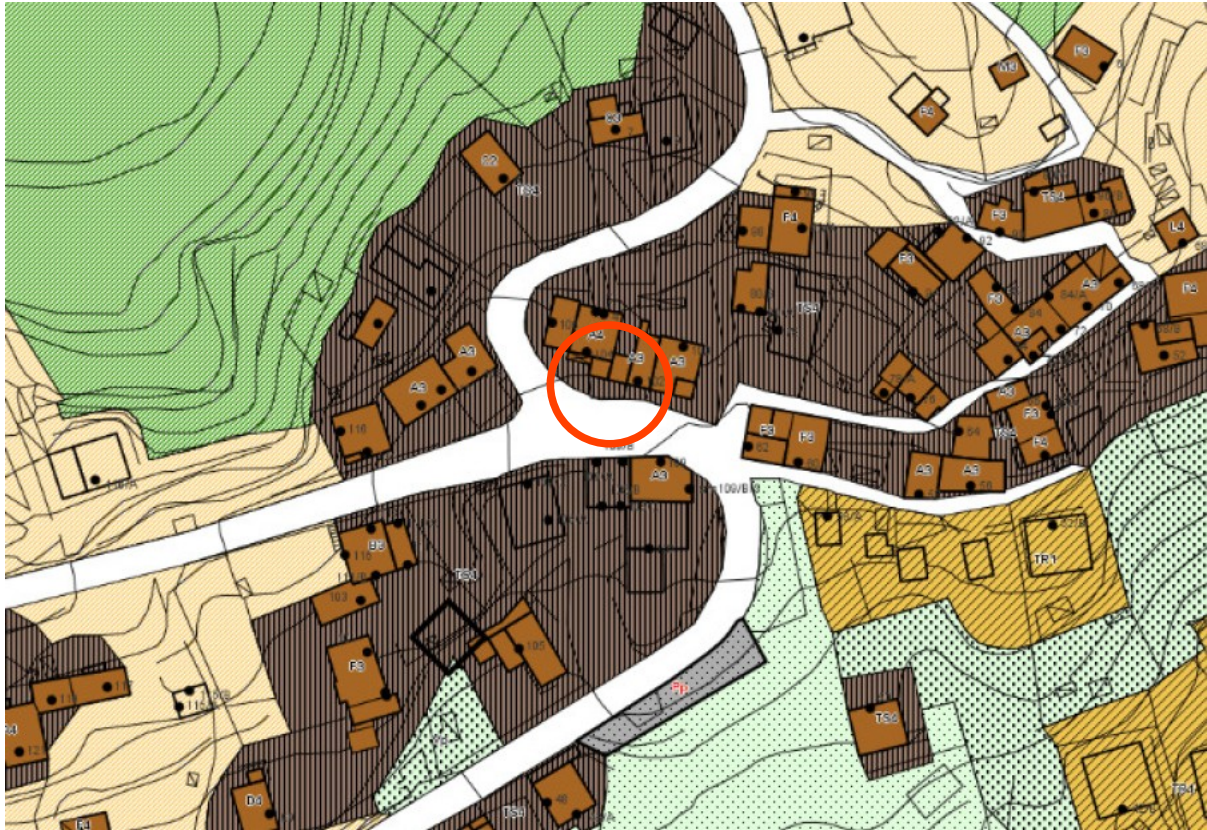
8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

9. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa in aggiunta a quanto definito per ciascuna categoria di intervento edilizio, per le trasformazioni del patrimonio edilizio storico che comportino modifica delle cosiddette "invarianti tipo morfotipologiche" (cfr art. 36 e 37) dovrà essere acquisito un preliminare atto di assenso.

Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico";

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
		casa a schiera	casa in linea	villa o casa padronale	villino	casa colonica	casa rurale	castello, torre	edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri	edifici pubblici	edifici per attività produttive	annessi vari
1	rudere	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.1	Rs.1	Rs.1	Rs.2	Rs.2
2	non ristrutturato	Rs.2	Rs.2	Rs.1*	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.1	Rs.1	Rs.1	Rs.2	Rs.2
				Rs.2								
3	ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario	Rs.3	Rs.3	Rs.2	Rs.3	Rs.3	Rs.3	Rs.1	Rs.2	Rs.2	Rs.3	Rs.3
				alterazioni nelle finiture e nei materiali								
4	trasformazioni nei caratteri tipologici	RE-C	RE-C	Rs.3	RE-C	RE-C	RE-C	Rs.2	Rs.3	Rs.3	RE-C	RE-C

legenda delle abbreviazioni:
 Rs.1 restauro scientifico;
 Rs.2 restauro tipologico;
 Rs.3 restauro morfologico;
 RE-C ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica
 Rs.1* solo in caso di edifici con vincolo diretto



CERTIFICAZIONI

Il fabbricato è privo di impianti.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rientrando nei casi di esclusione dall'obbligo di legge (Categoria C/2 – magazzino).

STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare, allo stato attuale, necessita di importanti interventi ristrutturazione al fine poterne rendere possibile l'utilizzo tra cui la realizzazione di tutti gli impianti ad oggi inesistenti.

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. I valori OMI per beni immobiliari simili (Anno 2022 – Semestre I - Provincia Pistoia – Comune Pistoia -Fascai/Zona Suburbana/Frazioni di alta collina) in Zona E3 – Microzona 4 per la tipologia magazzini/laboratori/box riporta il medesimo valore che oscilla da un minimo di valore di mercato che va da €/mq 400 ad un massimo di €/mq 550, per uno stato conservativo normale.

Andando a confrontare i valori delle quotazioni e rendimenti riferiti per i magazzini nella medesima zona "Frazioni di Alta Collina" dati dal Borsino Immobiliare, si ha un valore compreso fra €/mq 297 e €/mq 459.

STIMA

Dopo una ricerca delle quotazioni di immobili simili effettuata sul mercato immobiliare si ritiene



Serizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva – U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio

congruo stabilire un valore, per fabbricati simili nella zona in mediocre/pessime condizioni di manutenzione pari a **472,75 € al mq.**

CONCLUSIONI

Considerando quindi la superficie commerciale di mq. 40, il valore dell'unità immobiliare, calcolato tenendo conto delle valutazioni sopra specificate con un valore al mq di € 500,00 si ottiene un valore di € 20.000,00.

Per quanto concerne la stima del lotto, considerata la precedente procedura ad evidenza pubblica (bando n. 26/2023), andata deserta per il valore a base d'asta di € 20.000,00, si stabilisce di abbattere il prezzo del 20%. Pertanto il nuovo valore di stima dell'immobile, da porre a base d'asta, è di € **16.000,00 (Euro sedicimila/00).**

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Copia planimetria catastale

Pistoia, 11 marzo 2024

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



Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Serizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva – U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**LOTTO 109 - LOCALE DEPOSITO SITO IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. CASA MARCONI -
VIA DI PIASTRE E PRUNETTA SNC**

FOGLIO DI MAPPA 53 PARTICELLA 190 SUB. 1





Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Serizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva – U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio





**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – PLANIMETRIA –
VISURA CATASTALE**
LOTTO 109 - LOCALE DEPOSITO SITO IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. CASA MARCONI -
VIA DI PIASTRE E PRUNETTA SNC
FOGLIO DI MAPPA 53 PARTICELLA 190 SUB. 1





**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pistoia	
Via Di Piastre E Prunetta civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bianconi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 53	Prov. Firenze
Particella: 190	N. 5144
Subalterno: 1	

Scheda n. **1** Scala **1:200**



PIANO PRIMO SOPPALCO



PIANO TERRA

NORD





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2021

Data: 20/04/2021 - Ora: 13.31.17 Fine
Visura n.: T243290 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISTOLA (Codice: G713) Provincia di PISTOLA
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 190 Sub.: 1

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		53	190	1			C/2	2	39 m ²	Totale: 54 m ²	Euro 92,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 protocollo n. PT0055567 in atti dal 18/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16964 1/2018)
Indirizzo		VIA DI PIASTRE E PRUNETTA SNC piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PISTOLA con sede in PISTOLA	00108690470*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/12/2017 protocollo n. PT0075852 in atti dal 18/12/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1107 1/2017)	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 53 - Particella 190

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria