

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
DELLA PROVINCIA DI PISTOIA
allegato al Bilancio Annuale 2016 – D.L. 112/2008 – L. 133/2008**

Perizia di stima

**Terreno in Località Pistoia in Via Ciantelli n°17.
Comune di Pistoia**



1. Il quesito di stima

La presente relazione definisce il valore del bene immobiliare di proprietà della Provincia di Pistoia ubicato nel Comune di Pistoia, in via Ciantelli 17, che l'Amministrazione intende alienare nell'ambito del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia allegato al Bilancio del 2016, approvato con Decreto del Presidente n. 227 del 21/10/2016.

2. Descrizione dei beni oggetto di stima

Il terreno è ubicato nel Comune di Pistoia, Via Ciantelli n.17, individuato al mappale n. 9 foglio 219 del catasto di Pistoia.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie di mq. 190 circa, ex cantiere della Provincia di Pistoia, parzialmente bituminato e con la presenza di una tettoia in muratura.

Il lotto di terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale confinante ad ovest con la strada comunale Viaccia Ciantelli, a sud, a nord ad est con proprietà private.

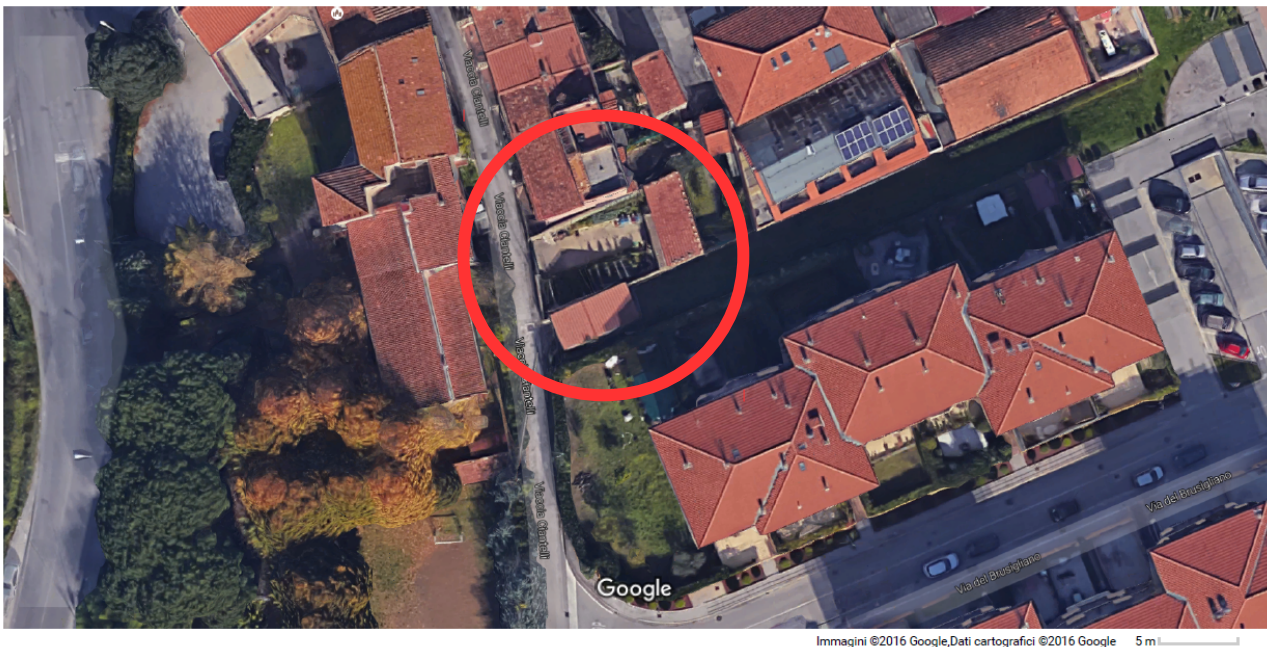


Foto aerea (Google Maps)

Georeferenziazione:

Coordinata X 43.925240

Coordinata Y 10.900056



Comune di Pistoia – codice E432

Dati urbanistico-edilizi

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Foglio	219
Particella	9
Subalterno	-
Categoria	
Classe	Ente Urbano
Consistenza	
Superficie catastale	190 mq (a seguito di misurazioni effettuate in data 15/02/17 la superficie rilevata risulta essere mq 137 per la parte non coperta e mq 36,85 circa, vista al momento l'impossibilità fisica di un rilievo più preciso)

2.2 Regolamento Urbanistico

Nel RU approvato con DCC n.35 del 17 aprile 2013 l'area è classificata come tessuto prevalentemente residenziale di impianto recente TR1 (consolidato), normato dall'articolo 41 delle NTA del RU, di cui riportiamo di seguito un estratto:

Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

I. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 1. TR2.....2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

....

*II. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi *l'na tantum*"di Sua non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):*

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;*
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;*
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento sarà soggetto al parere della Commissione Edilizia; qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone omogenee TR e VP;*
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.*

Suscettibilità di trasformazione

Da quanto sopra si evince che l'area in oggetto non è edificabile in quanto l'unica possibilità di incrementi di superficie si avrebbe nel caso in cui vi fossero già presenti alloggi alla data di approvazione del RU. Nella situazione attuale invece è presente soltanto una tettoia che non costituisce superficie utile ai fini dell'edificabilità. Quindi attualmente il lotto non ha possibilità di essere incrementato, ma la sua potenzialità edificatoria rimane comunque legata al fatto che si trova al margine dell'edificato storico e quindi è probabile che nei prossimi anni e Piani Operativi futuri, la zona diventi soggetta a possibili incrementi di volumetrie.

Estratto della tav. n° P.a.72 del RU del Comune di Pistoia

TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE

 TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati

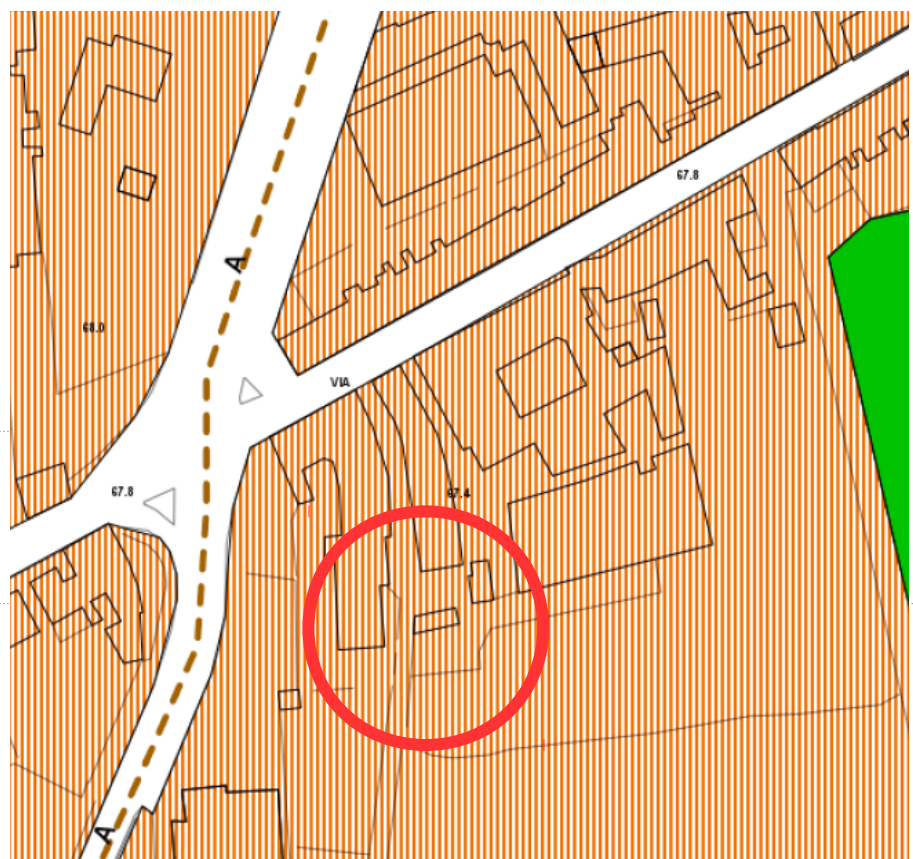


2.3 Piano Strutturale

Estratto Carta dei sistemi funzionali:

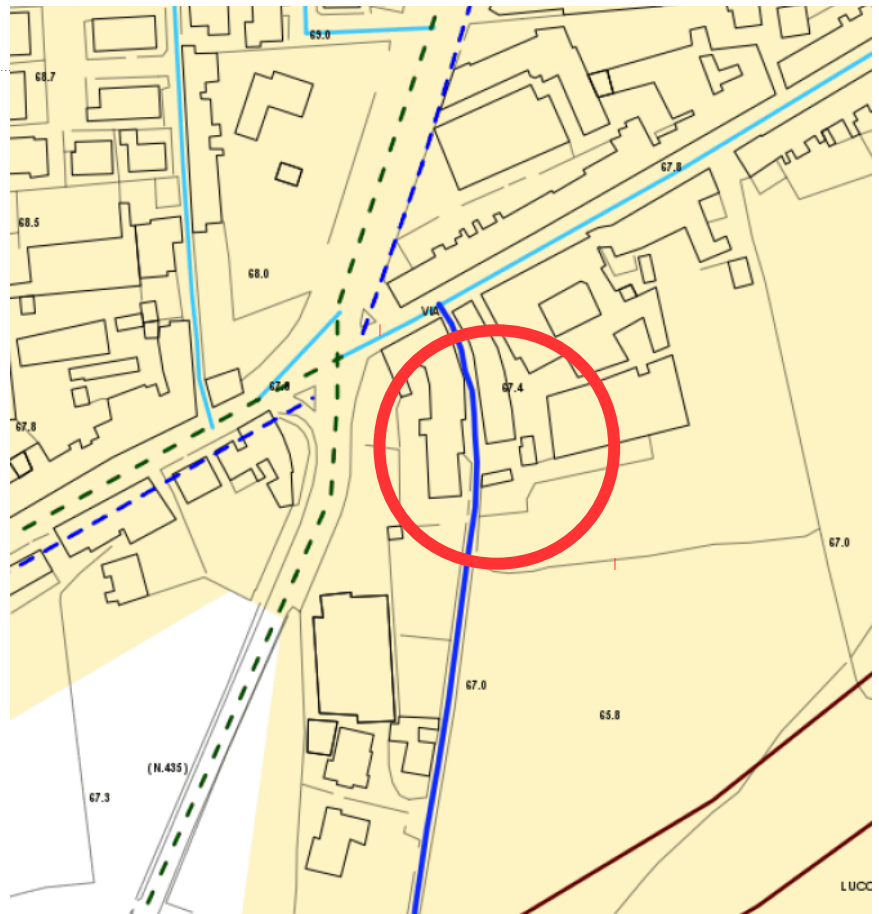
SISTEMA FUNZIONALE DELLA CITTA' CAPOLUOGO

 Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo



Estratto Carta dei sistemi infrastrutturali:

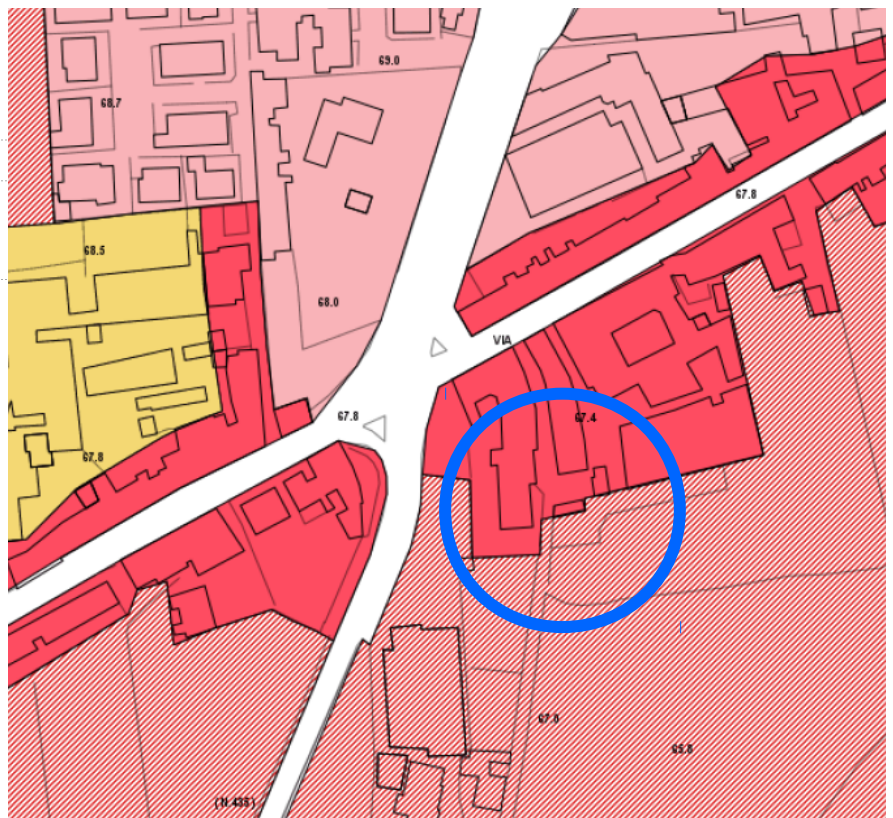
Viabilità urbana interessata da P.U.T.



Estratto Carta dei sistemi territoriali:

INSEDIAMENTI STORICI
(con funzioni prevalentemente residenziale)

Sub-sistema della città storicizzata



3. I rapporti economico giuridici fra cose, fatti e persone

Dalla visura catastale effettuata in data 17/10/2016, il lotto risulta essere di proprietà di “Ente Urbano” - Provincia di Pistoia. A seguito di ulteriori indicazioni ricevute dai funzionari dell'ufficio catastale, risulta un errato allineamento delle mappe nel corso degli anni; pertanto la pratica è stata sospesa in attesa di ulteriore documentazione da parte del proprietario, che ne attesti la reale situazione planimetrica del lotto e della tettoia che ivi si trova. E' stato deciso di lasciare all'eventuale acquirente l'onere di definire la situazione catastale presentando la planimetria DOGFA aggiornata. Abbiamo comunque fatto un rilievo planimetrico e altimetrico che ne attesti la reale consistenza e dimensioni al fine di una valutazione più corretta.

Con Deliberazione della Giunta Provinciale n.1542 del 27/12/1989 è stato dato in locazione al Sig. Ieri Gianluca C.F.:RIEGLC66L14G713Z, con decorrenza 01/01/1990. La durata della locazione è stata fissata in 6 anni, tacitamente rinnovabili ai sensi di legge, salvo disdetta da parte di una delle controparti con preavviso di 6 mesi, dandone avviso con lettera raccomandata. Il canone annuo iniziale era di £ 1.368.000 equivalenti a € 706,51, rivalutato annualmente in misura pari al 75% dell'indice di aumento del costo della vita determinato dall'ISTAT (art.1 comma 9 sexies L. n.118 del 05/04/1985) su richiesta del locatore. L'affitto attuale ammonta pertanto a € 1057,14, ultima quota saldata in data 29/12/2016.

4. Conformità urbanistica

Risulta da verificare se in Comune esistono licenze edilizie rilasciate per la costruzione della tettoia, che comunque è già presente nelle foto aree storiche risalenti all'anno 1954 -foto GAI- e ancor più nelle successive foto aree in nostro possesso all'anno 1978, delle quali riportiamo di seguito gli estratti. Pertanto la presenza della tettoia all'anno 1956, ci consente di non procedere con una sanatoria, essendo sufficiente presentare la documentazione planimetrica della tettoia allo stato attuale, al fine di attestarne la conformità urbanistica e regolarizzare la situazione catastale.



FOTO GAI -anno 1954



FOTO -anno 1978

7. Stato di possesso

Per quanto riguarda l'atto di provenienza, dopo vari tentativi fatti con vecchi dipendenti della Provincia, con l'Istituto religioso limitrofo ed il locatario, sperando nella loro memoria storica, siamo andati più volte in conservatoria ed abbiamo effettuato alcuni tentativi per riuscire a trovare l'atto di provenienza.

Siamo stati poi all'Archivio di Stato per verificare le modifiche avvenute tra gli anni '27 e '56 e riuscire così a circoscrivere le annualità d'investigazione.

Con i nuovi dati acquisiti presso l'Archivio di Stato, siamo poi riusciti a trovare nei lunghi elenchi delle proprietà della Provincia di Pistoia, che trattasi di un terreno che la Provincia di Pistoia ha acquistato nei primi anni 30 dal Sig. Lenzi Angiolo fu Emilio, pagando la quota di £500, ma che, a seguito del decesso di quest'ultimo e dei sopravvenuti eventi bellici, l'atto di compravendita del lotto è stato ratificato soltanto in data 8 giugno 1951 con gli eredi, Aladino e Dante Lenzi, figli del legittimo proprietario, esonerando così la Provincia, rappresentata dall'allora Commissario prefettizio, Dott. Comm. Guido de Francisci fu Pietro, da ogni ipoteca e servitù sul bene, come dichiarato nel rogito Rep.n.722 del 20 giugno 1951.

8. Criteri e metodologie estimative

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato sono stati tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, in quanto la ricerca sul mercato immobiliare non ha prodotto risultati che si avvicinassero alla tipologia di bene in vendita. Per la stima è stato pertanto considerato il valore di destinazione a *parcheggio* per lo spazio aperto e *posto auto coperto* per quanto riguarda la superficie con tettoia.

Il valore medio fra le due stime è pertanto: € 59.960,00