



PERIZIA DI STIMA

APPARTAMENTO

VIA G. CIMABUE, 7 - PIANO SECONDO
PISTOIA (PT)

PREMESSA

Il Comune di Pistoia (Commissione nominata ai sensi del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare approvato con Delibera di C.C. n. 97/2019), 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 dei vari immobili, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato degli stessi, 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 del bene di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è un appartamento situato nel Comune di Pistoia, in via Giovanni Cimabue 7, al piano secondo di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e adibito a civili abitazioni e autorimesse e posti auto al piano terra.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da 10 unità immobiliari e 10 garage oltre ad ampia resede comune esterna, con doppio ingresso carrabile e ingresso pedonale su G. Cimabue. Tali appartamenti, sono serviti da ampio ingresso coperto e vano scala con locale accessorio sottoscala al piano terra e dove sono allocati anche i gruppi di misura delle utenze. Il vano scala condominiale disimpegna cinque piani dove, su ogni piano, si trovano gli ingressi di 2 appartamenti, sostanzialmente speculari per superficie e disposizione dei locali.

Il bene oggetto della presente perizia, è composto da un ingresso con disimpegno-guardaroba, una sala, un corridoio di servizio e un primo bagno con doccia. Nello sviluppo del corridoio si raggiungono la cucina e le due camere di cui dotata di bagno con vasca. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, predisposizioni per l'impianto di climatizzazione (impianto di climatizzazione estiva presente ma non più utilizzabile) e due balconi: un sito a sud con accesso dalla portafinestra della cucina e un secondo sito a est con accesso dalla sala. I pavimenti delle camere e della sala sono in parquet in buono stato di conservazione. L'appartamento, benché non occupato da diversi anni, si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile infine è corredato da garage posto a piano terra con ingresso tramite porta basculante.

CONFINI

L'edificio condominiale al civico 7 di via G. Cimabue, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) foglio n. 178, particella n. 896, vari mappali, confina:

- a nord con la resede comune allo stabile di cui alla particella n. 897,
- a ovest con la resede comune allo stabile di cui alla particella n. 897 che a sua volta attesta sui mappali nn. 594, 298 e 753;
- a sud con il mappale n. 849,
- a est con la via comunale G. Cimabue, salvo se altri.



DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) nel foglio n. 178:

LOTTO UNICO	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo Comune di Pistoia (PT)
CIVILE ABITAZIONE	Foglio 178 Part. 896 Sub. 11	Categoria A/3 ^(a) Classe 6 Consistenza 5,5 vani – 108,00m ² Rendita Euro 511,29	Via G. Cimabue n. 7 Piano 2 [^]
AUTORIMESSA	Foglio 178 Part. 896 Sub. 2	Categoria C/6 ^(b) Classe 7 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 91,10	Via G. Cimabue n. 7 Piano Terra
<i>Legenda</i> (a) A/3: Abitazioni di tipo economico (b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse			

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta riscontrabile nelle planimetrie catastali e negli elaborati planimetrici presenti nel sistema¹ dell'Agenzia delle Entrate.

ESTRATTO DI ORTOFOTO



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO - COMUNE DI PISTOIA
EPSG:4326 WGS84 [DEGREES] 10.8995359,43.9390118 ²

¹ <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate>
² <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO N. 178 COMUNE DI PISTOIA



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo l'attuale disciplina urbanistica³, il bene oggetto di stima è ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 119 del 27.07.2021, nelle zone contemplate delle relative Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente fra **Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare** di cui *all'articolo 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)*, per il quale si riporta integralmente il testo.



ESTRATTO R.U. COMUNE DI PISTOIA

³ Adottato con DCC n.35 del 10.03.2010; Approvato [DCC n.35 del 17.04.2013](#), pubblicata sul [BURT n.24 del 12.06.2013](#). Il Regolamento Urbanistico è aggiornato all'ultima variante Approvata [DCC n.119 del 27.07.2021](#), pubblicata sul [BURT n.37 del 15.09.2021](#).



Tessuti e Servizi

Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare

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

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

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.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ☐ ** residenziale;*
- ☐ ** direzionale e di servizio;*
- ☐ ** artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;*
- ☐ ** commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;*
- ☐ ** turistico-ricettiva extra-alberghiera;*
- ☐ ** pubbliche o di interesse pubblico;*
- ☐ ** parcheggio a servizio delle attività ammesse;*
- ☐ ** verde privato.*

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- ☐ *- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;*
- ☐ *- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.*

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica RuI; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle



seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):

- ☐ - *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;*
- ☐ - *nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;*
- ☐ - *qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;*
- ☐ - *adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.*

Ilbis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

- ☐ - *che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;*
- ☐ - *che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;*
- ☐ - *che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.*

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.

Ilter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzia la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.

Ilquater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione :

- ☐ - *che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;*
- ☐ - *che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;*
- ☐ - *che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.*

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.

12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

...//...



TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al Comune di Pistoia in forza del provvedimento “Testamento olografo” del 20/03/2014 depositato presso Notaio Francesco Pastore, Montemiletto (AV) rep. n. 45714 e raccolta. n. 16237. Nota trascrizione titolo telematico Agenzia Entrate Reg. Gen. n. 1971, Reg. Part. 1457 del 27/03/2014.

INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Per l'immobile oggetto della presente stima è volontà dell'Amministrazione Comunale determinarne il più probabile valore di mercato, al fine di poterlo alienare dalle proprie disponibilità.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In base al vigente strumento urbanistico le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dai sopra elencati articoli. Allo stato attuale il segmento di mercato cui fare riferimento per l'immobile, in ambito provinciale, **risulta essere quello per immobili simili ad uso abitativo nelle aree limitrofe al sito in esame.**

CERTIFICAZIONI

Sono state reperite documentazioni inerenti le dichiarazioni di conformità degli impianti ex Legge 46/1990 o DM 37/2008 relativamente alla sola mera sostituzione del generatore di calore nell'anno 2002, benché tutte le utenze presenti siano disattivate e gli impianti ampiamente vetusti e palesemente non utilizzabili e/o funzionanti.

Per l'appartamento è inoltre stato redatto e depositati presso il portale regionale SIERT della Regione Toscana, l'Attestato di Prestazione Energetica sotto richiamato:

	Dati identificativi	ID certificato	Data deposito	Classe Energetica -EP gl. nren- [kWh/mq anno]
CIVILE ABITAZIONE	Foglio 178 Part. 896 Sub. 11	0000391764	07/10/2021	G [147.55]

Per la rimessa non è richiesto l'Attestato di prestazione energetica in quanto immobile rientrante nella fattispecie di cui all'art. 3 comma 3 lettera e) del D.lgs 192/2005 e s.m.i.⁴

CALCOLO CONSISTENZA AI FINI DELLA STIMA

La consistenza della unità immobiliare è stata desunta dai soli dati catastali presenti in visura, così come di seguito indicati:

LOTTO UNICO	Dati identificativi	Dati di classamento	Superficie per stima [mq]
CIVILE ABITAZIONE	Foglio 178 Part. 896 Sub. 11	Categoria A/3 ^a) Classe 6 Consistenza 5,5 vani – 108,00m ² Rendita Euro 511,29	108,00
AUTORIMESSA	Foglio 178 Part. 896 Sub. 2	Categoria C/6 ^b) Classe 7 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 91,10	12,00

⁴ e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto al decreto di cui all'articolo 4, comma 1;



<i>Legenda</i>	
(c)	<i>A/3: Abitazioni di tipo economico</i>
(d)	<i>C/6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse</i>

STATO MANUTENTIVO

Gli immobili, anche se non occupati da molti anni, risultano in buono stato di manutenzione. Sono siti all'interno di un condominio signorile posto nelle immediate vicinanze di servizi pubblici e di trasporto, nonché di scuole e aree sportive.

L'appartamento presenta accorgimenti di pregio come la pavimentazione in parquet nella sala e nelle camere da letto, oltre alla presenza di due bagni di cui uno ad uso esclusivo della camera matrimoniale. Gli infissi in legno (con vetrocamera) risultano in buono stato, come la pavimentazione (interna ed esterna sulle terrazze), anche le tinteggiature e gli intonaci. Il condominio non presenta particolari criticità ad un esame visivo grossolano.

L'appartamento è corredato da un'autorimessa di circa 12 mq con accesso dal piano terra con portone basculante, anch'essa in buono stato di manutenzione.

SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non è stata reperita documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'unità in valutazione, pertanto il cespite, per quanto potutosi verificare, viene valutato come libero da ogni peso e gravame.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene in oggetto è basata sulla documentazione reperita in merito:

- alle ricerche di mercato.

Il tutto, come meglio descritto in seguito, necessario alle valutazioni per l'attribuzione del più probabile valore economico degli immobili in perizia.

VALUTAZIONE

Stante la particolarità degli immobili oggetto di stima, si è proceduto utilizzando una procedura di stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del valore di mercato del bene immobiliare, si è basata sulla applicazione della seguente equazione e della ricerca dei vari indicatori:

$$\text{Valore di mercato (VM)} = \text{Superficie catastale (SC)} \times \text{Quotazione (Q) [€/mq]} \times (1 + \Sigma \text{Coefficienti merito (CoeffM)})^5$$

Si sono raccolti pertanto i principali indicatori di merito (*CoeffM*), così suddivisi:

<u>A</u>	<u>Negozi</u>	COEFFICIENTE DI MERITO
	Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
	Posizioni favorevoli al commercio	+20%
	Posizioni ordinarie	0%



	Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%		
	Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+20%		
	<u>Abitazioni residenziali</u>			
<u>B</u>	STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO	
	Abitazioni libere		0%	
	Abitazioni locate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%	
	Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%	
	PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
<u>C</u>	Seminterrato	-25%	-25%	
	Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	Piano 1°	-10%	-10%	
	Piano 2°	-3%	-15%	
	Piano 3°	0%	-20%	
	Piano superiori	+5%	-30%	
	Ultimo piano	+10%	-30%	
	Attico	+20%	-20%	
	LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
<u>D</u>	Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%	
	Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%	
	Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%	
	Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	
	EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
<u>E</u>	1 – 20 anni	0%	0%	-5%
	20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
	Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
	STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO	
<u>F</u>	Da ristrutturare		-10%	
	Buono stato		0%	
	Ristrutturato		+5%	
	Finemente ristrutturato		+10%	



	Nuova costruzione	+10%
	ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
G	Esterna panoramica	+10%
	Esterna	+5%
	Mista	0%
	Interna	-5%
	Completamente interna	-10%
	RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
H	Autonomo	+5%
	Centralizzato	0%
	Centralizzato Valvole	+2%
	Assente	-5%

Nella disamina dei dati non è stato possibile, per la qualità di informazioni raccolte, effettuare un'analisi più dettagliata oltre a quelli sopra elencati.

Nella scelta della stima del valore commerciale al metro quadro⁶, per zona e tipologia di edificio, si è optato per l'unità abitativa, per la fascia di:

- valore medio delle quotazioni di unità immobiliari per abitazioni in stabili di fascia media, pari a €/mq **1483,00**;

mentre per l'autorimessa, per la fascia di:

- valore medio delle quotazioni di autorimesse, pari a €/mq **664,00**;

I valori sopra, fanno riferimento a quotazioni di mercato per tipologie di immobili ritenuti maggiormente affini allo stato conservativo attuale degli edifici in questione, similari comunque agli attuali valori OMI⁷.

Si ottiene pertanto, applicando per ogni immobile i relativi indicatori di merito, quanto di seguito riportato:

Tabella A												
LOTTO UNICO	CoeffM								Somma CoeffM %	Sup. catastale [mq]	€/mq	STIMA Singolo Immobile
	A	B	C	D	E	F	G	H				
CIVILE ABITAZIONE	n.a.	0	-3%	+10%	0%	0%	+5%	+5%	17%	108	€ 1.483,00	€ 187.391,88

⁶ <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/pistoia-provincia/pistoia/adua-dalmazia-marino-marini/15305/>

⁷ Quotazioni OMI – comune di Pistoia (PT) – Zona D1 - 1^a semestre 2025: [residenziale](#).



AUTORIMESSA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0%	0%	n.a.	n.a.	0%	12	€ 664,00	€ 7.968,00
Totale = € 195.359,88												

CONCLUSIONI

Considerando la metodologia di stima applicata e le osservazioni sopra descritte, tenendo conto del momento critico del mercato immobiliare, delle tipologie di intervento ammissibili sull'area in conformità agli attuali strumenti urbanistici, dello stato complessivo di manutenzione degli immobili, si ritiene di adottare i valori riportati nella “**Tabella A**” come indicatori economici idonei per le unità immobiliari da stimare. Si ritiene infine opportuno arrotondare all'intero più prossimo la valutazione economica dell'unico lotto, così come segue:

LOTTO UNICO 2 immobili Superficie complessiva = 121 [mq]
<u>€ 195.000,00</u> [~ 1.611,00 €/mq]

Il corrispettivo cui la presente stima non tiene conto delle modificazioni di uso e degli aggiornamenti catastali che ne conseguiranno, salvo diritti di terzi.

Si allegano:

- Allegato 1 - Documentazione fotografica,
- Allegato 2 - Visure catastali,
- Allegato 3 – Planimetrie catastali
- Allegato 4 - Attestati di Prestazione Energetica.

Pistoia, febbraio 2026



Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica



COMUNE DI PISTOIA

Piazza del Duomo, 1 - Pistoia – Tel. 800012146

Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva





COMUNE DI PISTOIA

Piazza del Duomo, 1 - Pistoia – Tel. 800012146

Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva







COMUNE DI PISTOIA

Piazza del Duomo, 1 - Pistoia – Tel. 800012146

Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva





Allegato n. 2 – Visure catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2021

Data: 11/05/2021 - Ora: 12.04.48 Fine

Visura n.: T196568 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice: G713)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISTOIA
	Foglio: 178 Particella: 896 Sub.: 11

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		178	896	11			A/3	6	5,5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 102 m²	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA CIMABUE n. 7 piano: 2 interno: 4;								
Notifica		18698/2002					Partita		-		Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PISTOIA con sede in PISTOIA	00108690470*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/12/2013 protocollo n. PT0013032 in atti dal 16/03/2015 Registrazione: Sede: Volume: 9990 n: 33 del 08/01/2015 SUCC. FLAMMA RITA (n. 1265.1/2015)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 178 - Particella 896

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).



Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2021

Data: 11/05/2021 - Ora: 12.07.23 Fine

Visura n.: T198891 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice: G713)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISTOIA
	Foglio: 178 Particella: 896 Sub.: 2

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		178	896	2			C/6	7	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 91,10 L. 176.400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CIMABUE piano: T;
------------------	-----------------------

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PISTOIA con sede in PISTOIA	00108690470*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/12/2013 protocollo n. PT0013032 in atti dal 16/03/2015 Registrazione: Sede: Volume: 9990 n: 33 del 08/01/2015 SUCC. FLAMMA RITA (n. 1265.1/2015)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 178 - Particella 896

Unità immobiliari n. 1

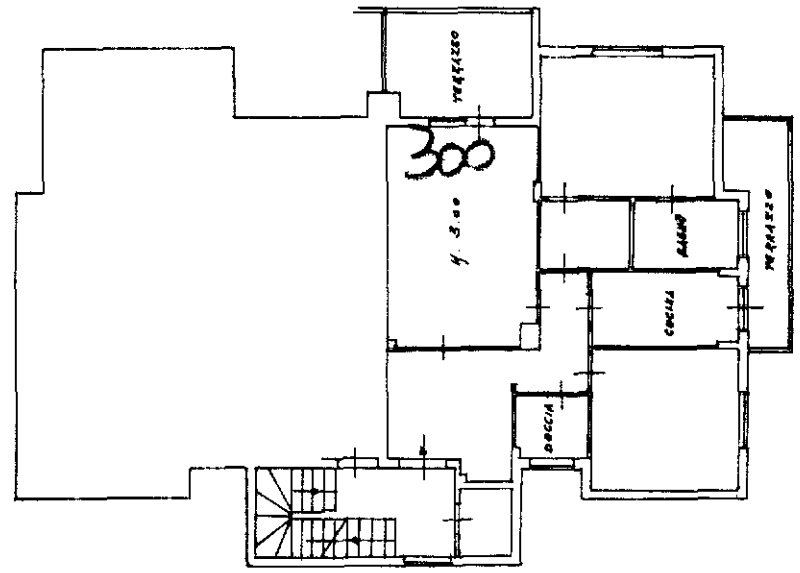
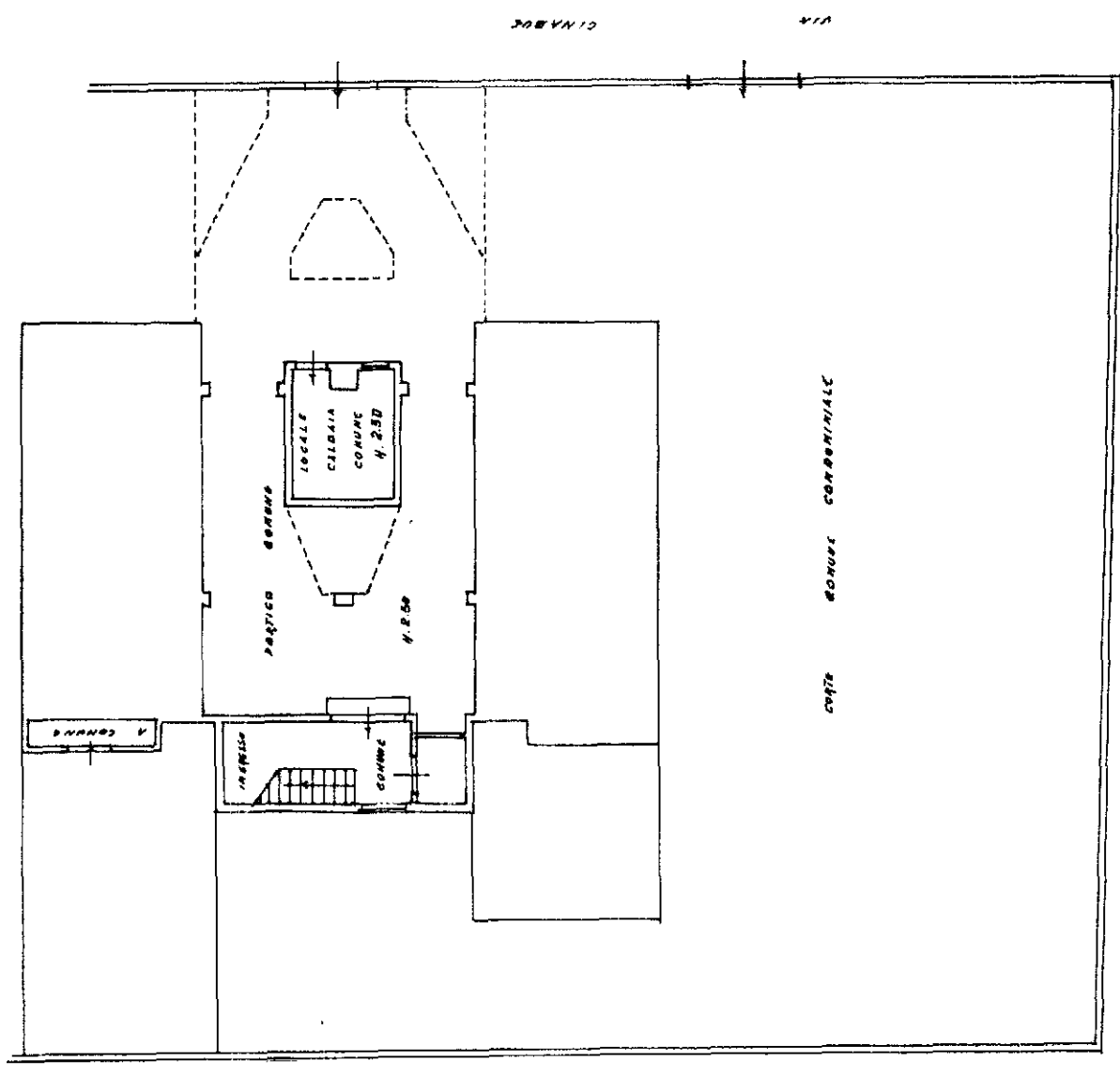
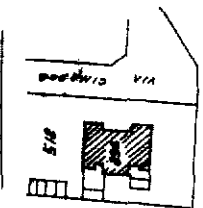
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Allegato n. 3 – Planimetrie catastali

COMUNE DI PISTOIA
Foglio n. 178 - mod. 496
S. 12 - 836
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO

- 7 GIU. 1996

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **GEOM. ALBERTO MAZZONI**
(Titolo cognome e nome)

Isritto all'albo de' **GEOMETRI**
della provincia di **PISTOIA** n. **394**

data **11/11/91** Firma **Alberto Mazzoni**

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. **178**
n. **836** sub. **11**



Allegato n. 4 – Attestato di Prestazione Energetica

DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui composto l'edificio: 11

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro:

Dati identificativi



Comune: Pistoia
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA CIMABUE 7
Piano: 2
Interno: -
Coordinate GIS: 43.9338889 N; 10.9147222 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1971
Superficie utile riscaldata (m²): 88.19
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 340.22
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Pistoia (G713)	Sezione	-	Foglio	178	Particella	896
Subalterni	da 11 a 11	da a	da a	da a	da a	da a	da a

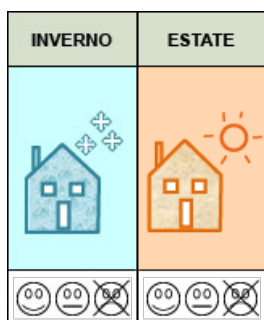
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

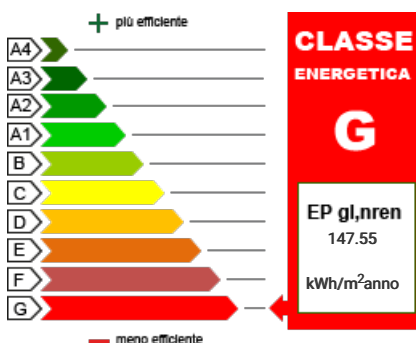
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli
immobili simili
avrebbero in
media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1(35.56)

Se esistenti:

0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	151 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 147.55 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	1282 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		
☐ Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.81 kWh/m ² anno
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO ₂ 27.79 kg/m ² anno
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Installazione di Isolamento termico sulla parte interna delle superfici opache perimetrali	NO	8	E (77.27 kWh/m ² anno)	E 77.27 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000391764

VALIDO FINO: 07/10/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	340.22	m ³
S - Superficie disperdente	118.88	m ²
Rapporto S/V	0.3494	
EP _{H,nd}	51.87	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0508	-
Y _{IE}	0.464	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2002		Gas naturale	25.8	0.48 η_h	0.37	107.79
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2002		Gas naturale	25.8	0.4 η_w	0.44	39.76
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000391764

VALIDO FINO: 07/10/2031



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Costruzione originaria anni 1970. Grado di manutenzione standard. Prestazione energetica attuale mediocre (edificio privo di caratteristiche termiche di elevata qualità). Impianto termico disattivato. Miglioramento indicato: isolamento superfici opache.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LISA GOTI	
Indirizzo	Quarrata SANTONUOVO 10	
E-mail	goti1333@geopistoia.it	
Telefono	3383596864	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Pistoia; 1333;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LISAGOTI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	I documenti dell'U.I. (planimetria, tipologia costruttiva e impianto termico esistente), sono stati forniti dalla proprietà. Si precisa che l'impianto adduzione gas risulta disattivato e caldaia priva di libretto aggiornato. fornitura elettrica sospesa.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 07/10/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

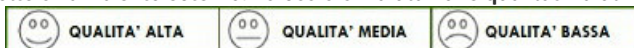
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:07/10/2021

Con la presente si attesta che il tecnico GOTI LISA ha trasmesso telematicamente in data 08/10/2021 L'APE id: 0000391764 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: G713.-.178.896.11