



PERIZIA DI STIMA

VILLINO DESII

VIA IPPOLITO DESIDERI, 2 - PISTOIA

Rif. inventario nn. U002014 e U002015 – Allegato “A” Delibera C.C. 103/2022

PREMESSA

Il Comune di Pistoia, Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva, U.O.C. LL.PP. 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, Via Ippolito Desideri n. 2, di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica.

DESCRIZIONE STORICA

La lottizzazione dei villini di lusso vennero fatti edificare nel 1929 dalla famiglia Desii su terreno acquisito dai Conversini in Viale Petrocchi. Questo intervento si inseriva all'interno di un'ampia attività edilizia dovuta all'incremento della popolazione che si registrava agli inizi del XX secolo per effetto del fenomeno dell'urbanesimo: l'accentramento della popolazione provoca l'accentuarsi della crisi edilizia già in atto per la insufficienza e inadeguatezza delle abitazioni esistenti (“Appunti e documenti per una storia urbanistica di Pistoia 1840-1940” - Giuliano Beneforti. L'espansione urbanistica interessa principalmente la zona ovest della città, appena fuori della cerchia muraria. Sebbene tale espansione sia stata fortemente guidata dagli interventi delle Cooperative edilizie, la lottizzazione della famiglia Desii costituisce una delle poche iniziative private di quegli anni, pur rifacendosi alla tipologia edilizia dominate del villino, isolato o accoppiato. Di particolare rilevanza sono i due edifici isolati posti in testa alla lottizzazione prospicienti Via Ippolito Desideri l'uno in angolo con Via Tigri, l'altro in angolo con Viale Petrocchi che rappresentano una anomalia rispetto al resto della lottizzazione; dovendo rispettare gli allineamenti previsti per la nuova viabilità di Piano regolatore (vedi fig.1), venne modificato il progetto originario con l'inserimento di due residenze isolate caratterizzate da una volumetria più articolata dalla presenza della torretta angolare. Nel 1976, poco prima della sua morte, Nello Desii donò agli amministratori della IPAB “Casa di riposo Villone Puccini” con costituzione di un vincolo di inalienabilità perpetua sul suo patrimonio: “(...) lascio tutto il mio patrimonio e quale esso sarà alla casa di Riposo –Villone Puccini, con sede in Pistoia, Via Dalmazia. Detta mia proprietà non deve essere mai venduta, ma dovrà il nominato erede goderne tutte le rendite del capitale, escluse le tasse, i restauri ed eventuali spese varie ed eventuali canoni(...)”. A seguito della estinzione della IPAB avvenuta con delibera del Consiglio Regionale della Toscana n.235 del 30.06.1987 ai sensi della Legge 6972/1980, con deliberazione di G.M. 2518 del 23/10/1987 e n. 273 del 15/02/1989 viene sancito il passaggio al Comune di Pistoia di tutto il patrimonio residenziale e non residenziale già oggetto del testamento Desii. Sulla interpretazione della liceità della clausola di inalienabilità perpetua dettata dal testamento, si esprime lo studio legale Lessona nel 1990 con conclusioni condivise e ribadite dal Servizio Legale del Comune, pareri con i quali è stato affermato il diritto del Comune di Pistoia di procedere all'alienazione dei beni in base all'interpretazione della clausola di inalienabilità perpetua come condizione illecita, non costituente motivo determinante della disposizione testamentaria in esame, con conseguente applicabilità del regime proposto dall'art. 634 c.c.

**DESCRIZIONE MORFOLOGICA**

Gli immobili facenti parte della lottizzazione Desii sono ricompresi tra il Viale Policarpo Petrocchi, Via Ippolito Desideri e Via Atto Tigrì. I due villini di proprietà comunale che si attestano su Via I. Desideri al civico 2 e 4, in angolo con Viale Petrocchi e con Via A. Tigrì, sono quelli che risultano liberi su tre lati, mentre sul lato nord sono contigui ad altri edifici e sono entrambi caratterizzati dalla presenza di una torretta sul fronte principale e costituiscono le “testate” della cosiddetta lottizzazione Desii. Entrambi si sviluppano su due piani fuori terra, oltre la cantina nel seminterrato, la soffitta e il verone nella torretta, dispongono di un giardino che lo circondano su tre lati rialzato rispetto al marciapiede esterno. L'ingresso principale dei due fabbricati è caratterizzato dalla presenza di tre gradini, oltre alla soglia di ingresso, che consentono di superare il dislivello di circa 80 cm tra il piano terra e giardino esterno; mentre ingressi carrabili completano l'accessibilità dalle pubbliche vie. La distribuzione interna dei locali risulta pressoché invariata dai tempi della costruzione, rispecchiando la tradizione del villino residenziale: zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo con i locali accessori al piano sottotetto e nel seminterrato. I restanti villini, facenti parte della lottizzazione del 1929, presentano tipologia accoppiata con analoga distribuzione originaria pur ridotta nelle dimensioni con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, mentre locali tecnici sono posti nelle cantine e nel sottotetto. Tutti presentano un giardinetto esterno antistante l'ingresso comunicante con quello sul retro. Tutti i prospetti principali sono arricchiti da soluzioni decorative in stile eclettico tardo liberty.

LA PROPRIETÀ COMUNALE.

Il villino di testata con torretta, posto al civico 2 di Via Ippolito Desideri e accesso carrabile al garage da Viale Petrocchi 159 risulta libero dal marzo del 2013 per il decesso dell'erede testamentaria quello al civico 4 è stato oggetto di recupero edilizio e dato in gestione dai Servizi Sociali per destinazione a casa famiglia.

Dei villini accoppiati:

- quello localizzato al civico 159 è assegnato all'Istituto Storico della Resistenza e all'AMPI con contratto di comodato;
- il civico 12 di Via Atto Tigrì con il 1 garage al civico 10 risulta libero per morte del precedente affittuario Sig. Daroni Vismaro;
- il civico 14 di Via Atto Tigrì, oggi libero, era stato concesso in comodato alla USL 3 con contratto 15 febbraio 2007 rep. 6680/bis per residenza socio-sanitaria-psichiatrica,
- i civici 16 e 20, sono liberi, il civico 22 risulta occupato dal Sig. Spampini Ivo;
- ai civici 24 e 26 la casa famiglia comunale “La Palma” è stata recentemente liberata da ogni attività.

Altri villini sono già stati trasferiti in prop. alla USL per servizi socio sanitari. Dal punto di vista della conservazione tutti presentano carenza di interventi manutentivi, impiantistici ed in alcuni casi da sottoporre a valutazioni anche strutturali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato terra-tetto costruito indicativamente tra il 1920 ed il 1940, 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 2 di via Ippolito Desideri nel Comune di Pistoia.

Il fabbricato che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di oltre 300 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, lo stesso dicasi per l'impianto termico e di produzione



di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare, che versa in pessime condizioni di manutenzione, si compone di cantinetta al piano seminterrato, zona giorno al piano terra, con ingresso-soggiorno, cucina, wc, studiolo oltre piccolo ripostiglio sotto-scala; zona notte al piano primo, con 3 camere, bagno e disimpegno, e al piano secondo adibito a soffitta. Il fabbricato è corredato inoltre su tre lati da una corte esclusiva di circa 157 mq e da una autorimessa con accesso autonomo da ulteriore resede esclusivo per una superficie commerciale di circa 35,15 mq.

CONFINI

L'abitazione confina a nord e ad ovest con proprietà comunale, a est con il Viale Policarpo Petrocchi e a sud con la via Ippolito Desideri, salvo se altro e meglio di fatto.

DATI CATASTALI

- Abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel
Dati identificativi: Comune di PISTOIA (G713) (PT)
Foglio 203 Particella 63 Subalterno 3
Foglio 203 Particella 64 Subalterno 2
Foglio 203 Particella 67
Classamento:
Rendita: Euro 1.208,51
Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 13 vani
Indirizzo: VIA PADRE IPPOLITO DESIDERI n. 2 Piano S1 - T – 1
Dati di superficie: Totale: 330 m² Totale escluse aree scoperte b): 313 m²
- Rimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia:
Dati identificativi: Comune di PISTOIA (G713) (PT)
Foglio 203 Particella 63 Subalterno 4
Foglio 203 Particella 64 Subalterno 1
Foglio 203 Particella 998
Classamento:
Rendita: Euro 195,22
Rendita: Lire 378.000
Categoria C/6a), Classe 6, Consistenza 30 m²
Indirizzo: VIALE POLICARPO PETROCCHI Piano T
Dati di superficie: Totale: 31 m²

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'intero immobile è pervenuto al Comune di Pistoia in forza del provvedimento camerale del Tribunale di Pistoia del 01.06.1995 depositato in Cancelleria il 06.06.1995 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pistoia in data 01.08.1995 al n°2226, con cui si rendeva efficace la Deliberazione del Consiglio Regionale n°235 del 30.06.1987 ai sensi della L.R. 31.12.1982 n°96 che disponeva l'estinzione delle IPAB "Casa di Riposo Villone Puccini", in forza della successione in morte di Desii Nello apertasi in data 06.07.1976, testamento olografo del 26.09.1975 depositato e pubblicato con atto del Notaio Caponnetto di Pistoia in data 21.07.1976 e registrato a Pistoia il 02.08.1976 al n°2408, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27.01.1982 reg. part. N°875, reg. ord. Vol. 388 n°1333.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il fabbricato risulta esistente all'anno 1953 e successivamente a tale data non risultano agli atti, 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 (aggiornato all'ultima variante Approvata DCC n.119 del 27.07.2021, pubblicata sul BURT n.37 del 15.09.2021) all'interno della zona "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari" di cui agli artt. 33 e 38 delle N.T.A. Il regolamento urbanistico consente per questo tipo di fabbricato opere di restauro tipologico così come definito dall'art. 24 comma 4 punto b), comprendendo la possibilità di frazionamento in più unità abitative nel rispetto delle invarianti di cui all'art. 36 del RU (corpo scala, prospetti ecc.) e dell'art. 32 (superficie non inferiore a mq. 45 e reperimento posto auto).

Per tale tipologia è previsto, inoltre, quanto segue:

[...]

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Tessuti e Servizi	Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari
Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)	C3
Classificazione tipologica	C - villa o casa padronale
Grado di trasformazione	3 - trasformato nelle finiture e nei materiali

[...] ART. 33 TESSUTI TS1, TS2, TS3: BORGHETTI DI PIANURA E TESSUTI NOVECENTESCHI. ALTRE DISPOSIZIONI.

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

- ☐ * residenziale,
- ☐ * direzionale e di servizio,
- ☐ * commerciale,
- ☐ * turistica ricettiva,
- ☐ * attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- ☐ * artigianale di servizio alla residenza, alla persona 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 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 (300 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:

- 1. 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);*
- 2. b. la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti;*
- 3. c. l'adeguamento delle reti di sottoservizi;*
- 4. 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.

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
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													
1	rudere		Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.1	Rs.1	Rs.1	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	alterazioni nelle finiture e nei materiali	Rs.3	Rs.3	Rs.2	Rs.3	Rs.3	Rs.3	Rs.1	Rs.2	Rs.2	Rs.3	Rs.3
4	rispetto al tipo originario	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

[...]



Titolo II - EDIFICATO ESISTENTE



Edifici storici (esistenti al 1953)



Edifici recenti (post 1953)

Art. 38 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

A	casa a schiera
B	casa in linea
C	villa o casa padronale
D	villino
E	casa colonica
F	casa rurale
G	castello, torre
H	edifici per il culto e complessi ecclesiastici
I	edificio specialistico pubblico (ospedale, scuola, caserma, ecc.)
L	edificio specialistico per attività produttive
M	altri edifici (annessi rurali, ecc.)

Art. 38 GRADO DI TRASFORMAZIONE

1	rudere
2	non trasformato
3	trasformato nelle finiture e nei materiali
4	trasformato nei caratteri tipologici costruttivi

N.B. su ciascun edificio storico sono indicati:
classificazione tipologica (lettera)
grado di trasformazione (numero)

ESISTENTE DI PROGETTO

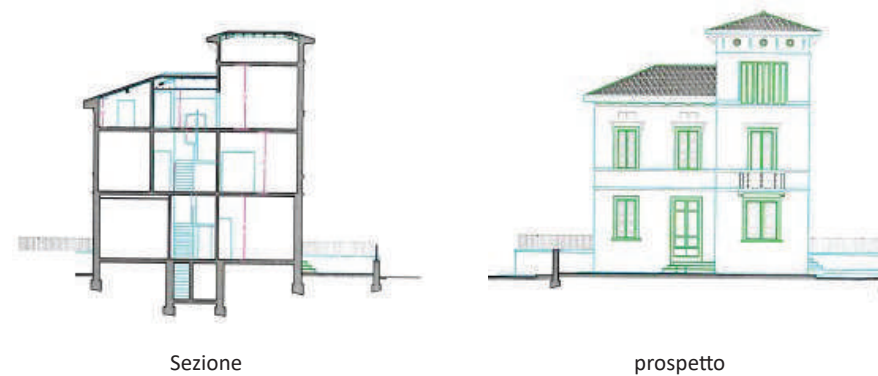
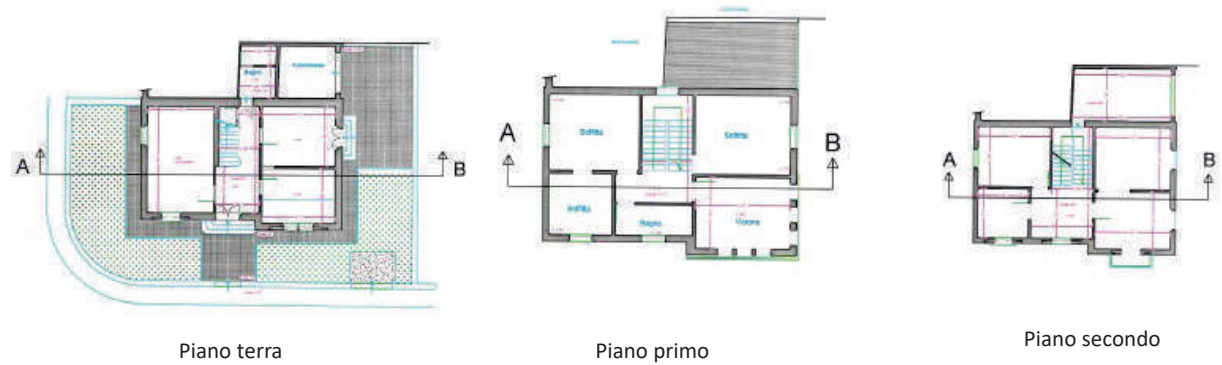


Titolo II - TESSUTI ED AGGREGATI ISOLATI DI IMPIANTO STORICO

- art. 33 - TS1 - borghi isolati di pianura
- art. 33 - TS2 - borghi sub-urbani lineari
- art. 33 - TS3 - tessuti di case isolate novecentesche e tessuti pianificati con intervento unitario
- art. 34 - TS4 - borghi di collina e di montagna
- art. 35 - TS5 - aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale
- art. 35 - TS6 - aggregati e complessi isolati di valore testimoniale
- art. 40 - principali luoghi di interesse storico - architettonico
- art. 40 - manufatti storici (edicole, tabernacoli, etc.)

TIPOLOGIA EDILIZIA ISOLATA E ACCOPPIATA

Villino Via I. Desideri 4



Villino tipo su Via Atto Tigri

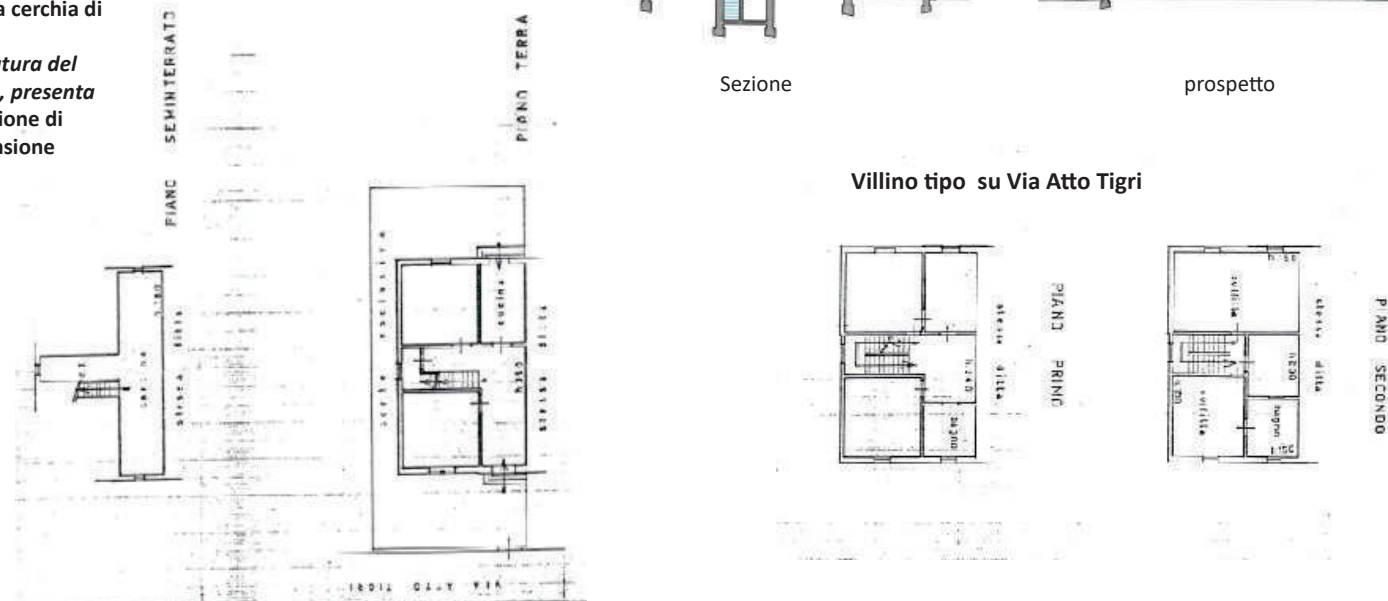


Figura1 Espansione ovest fino al 1940.
L'espansione urbanistica interessa principalmente la zona ovest della città appena fuori della cerchia di mura, quella cioè che "per ubicazione, orientamento, pendenze del terreno, natura del sottosuolo, livello della falda acqua etc, presenta all'uopo i migliori requisiti"(cfr, la Relazione di accompagnamento al Progetto di espansione dell'Ing. Fondi del 20.02.1920).

**CERTIFICAZIONI**

Il fabbricato è privo di certificazione degli impianti.

E' dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 007/18 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.0466262, dal quale risulta che l'immobile si attesta all'interno della classe energetica F.

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. I vani accessori a servizio indiretti dei vani principali (autorimessa, soffitta e seminterrato) sono computati al 35% della loro superficie effettiva, mentre la corte esclusiva viene computata al 10% della superficie effettiva il tutto come meglio indicato nella tabella seguente:

VILLINO IN ANGOLO VIA DESIDERI 2				
Piano	Superfici lorde [mq]	Superfici cantine, soffitte, autorimessa [mq]	Parametri di omogeneizzazione	Superfici commerciali [mq]
Seminterrato		21,00	35%	7,35
Terra	111,30			111,30
Corte esterna	157,00		10%	15,70
Autorimessa		35,15	35%	12,30
Piano primo	133,70			133,70
Piano secondo	21,20			21,20
Soffitta		73,70	35%	25,80
Superficie commerciale [mq] 327,35				

STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare, allo stato attuale, necessita di interventi manutentivi imprescindibili, tra cui l'adeguamento degli impianti, il rifacimento dei bagni, il recupero e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni, rifacimento dei pavimenti interni e della copertura in precario stato di conservazione, il rifacimento degli intonaci interni ed esterni e delle relative tinteggiature.

VERIFICA INTERESSE CULTURALE

Con nota prot. n. 12968 del 25/08/2014 (acquisita al protocollo comunale n. 61136 del 28/08/2014) il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ha dichiarato l'immobile di cui trattasi, sito in via I. Desideri 2, non più soggetto "agli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., Parte Seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del Decreto Legislativo medesimo".



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.¹

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

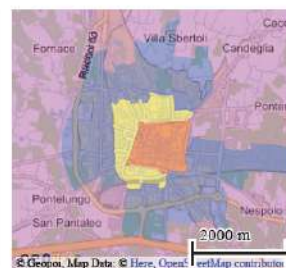
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1600	L	5,5	8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1550	L	5,2	7,2	N
Box	Normale	750	900	L	3	4,1	N
Posti auto coperti	Normale	550	750	L	2,7	3,7	N
Ville e Villini	Normale	1400	1800	L	5,7	8	N

Stampa

Legenda

Villini Desii via I. Desideri e via Atto Tigri



Il valore dell'Agenzia delle Entrate stabilisce, per la tipologia del fabbricato in oggetto, una forbice compresa fra € 1.400 e € 1.800 al mq di superficie commerciale che nel nostro caso è pari a mq. 315,05 mentre per i box auto una forbice compresa fra € 750 e € 900 al mq di superficie commerciale che nel nostro caso è pari a mq. 12,30.

Andando a confrontare i valori delle quotazioni e rendimenti riferiti al mese di febbraio 2023 per le abitazioni nella zona dati dal Borsino Immobiliare che si riporta nella tabella seguente, si ha un valore medio al mq per i villini di € 1.325,00 e per le autorimesse di € 676,00 per le edifici in buono stato, quale nel caso in esame.

¹ https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=PT&co=G713&linkzona=PT00000035&idstrada=&anno_semestre=20221&fasciazona=Semicentrale/DESIDERI,%20STADIO,%20PERTINI&utilizzo=Residenziale&codzona=C1&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=10.914509&N=43.934612



Estratto tabella Borsino Immobiliare²

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.316	Valore medio Euro 1.461	Valore massimo Euro 1.607	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.118	Valore medio Euro 1.242	Valore massimo Euro 1.366	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.108	Valore medio Euro 1.135	Valore massimo Euro 1.162	Valuta subito questo immobile
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 1.151	Valore medio Euro 1.325	Valore massimo Euro 1.499	Valuta subito questo immobile

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adatti a parcheggi			
Valore minimo Euro 610	Valore medio Euro 676	Valore massimo Euro 743	Valuta subito questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 551	Valore medio Euro 616	Valore massimo Euro 680	Valuta subito questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 227	Valore medio Euro 278	Valore massimo Euro 328	Valuta subito questo immobile

STIMA

Dopo una ricerca delle quotazioni di abitazioni simili effettuata sul mercato immobiliare si ritiene congruo stabilire un valore, per fabbricati simili nella zona in buone condizioni di manutenzione pari a

Valori OMI: $(1400+1800)/2 \times 315,05 + (750+900)/2 \times 12,30 = 504080,00 + 10147,50 = \sim 1570,00$ [€/mq]

Valori Borsino Immobiliare: $1325,00 \times 315,05 + 676,00 \times 12,30 = 417441,25 + 8314,80 = \sim 1300,00$ [€/mq]

Valore medio pari a **1.435,00 [€/mq]**

In considerazione della sua posizione strategica, a ridosso del centro storico ma all'esterno della ZTL, la vicinanza a molti servizi, la presenza di posto auto di proprietà, si valuta congrua una maggiorazione del 20% al valore ponderato sopra determinato, quindi pari a

1.720,00 [€/mq].

Stante che il valore così ottenuto è, per quanto sopra riportato, riferito a fabbricati simili in uno stato conservativo superiore al normale, tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio sul quale si rendono necessari significativi interventi sugli impianti e sulle finiture, si ritiene corretto apportare al valore ponderato una decurtazione pari a **400,00 [€/mq]**.

² <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/pistoia-provincia/pistoia/>

**CONCLUSIONI**

Considerando quindi la superficie commerciale di 327,35 mq, il valore dell'unità immobiliare, calcolato come sopra specificato con un valore al mq di € **1.320,00** modificato delle percentuali sopra descritte, risulta quanto segue:

Superficie commerciale		Valore unitario	Valore unitario rideterminato	Valore di mercato
mq	327,35	€/mq 1.720,00	€/mq 1.320,00	€ 432.102,00

SI ARROTONDA A € 430.000,00

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni effettuate, si stima che il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto risulti pari a € **430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00)**.

Si allegano:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Copia planimetria catastale
- Copia A.P.E.
- Verifica interesse culturale.

Pistoia, marzo 2023

Il funzionario



Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva – U.O.C. LL.PP. e Patrimonio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva – U.O.C. LL.PP. e Patrimonio





Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva – U.O.C. LL.PP. e Patrimonio

PLANIMETRIA CATASTALE

MODULARIO
F. - 29. rend. - 498.



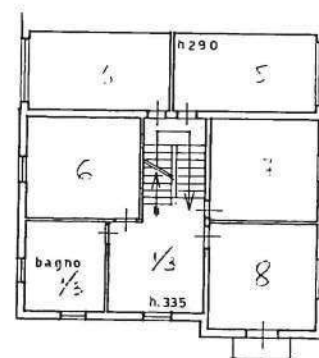
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

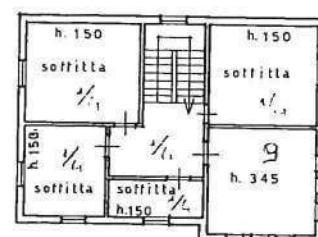
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

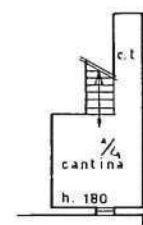
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISTOIA Via DESIDERI
Ditta Casa di Riposo "Villone Puccini" - sede in Pistoia
Alla gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia



PIANO PRIMO

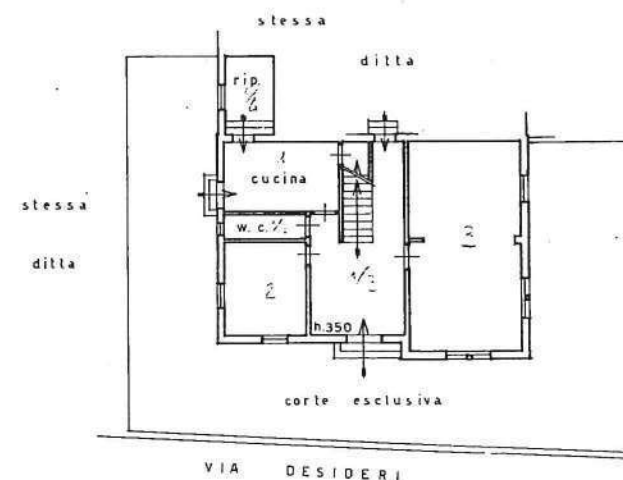
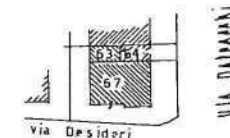


PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 203
SCALA 1:1000



PIANO TER RA

Per variazione F. 203 mapp. {63 sub. 1 {63 sub. 2 e 64
 {67 sub. 1 {67 sub. 2
assume nuovo identificativo F. 203 mapp. {63 sub. 2
 {64 sub. 2
 {67 -



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D. TA
PR OT. N° 21 20.1.1995

ERARIALE
Pistoia
V. 302

Compilata dal Ing. MARCO
(Titolo, nome e cognome dell'autore)
BECHI
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pistoia
DATA 15 GIU. 1987
Firma: [Signature]

MODULO
F. 10, rev. 4/87

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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

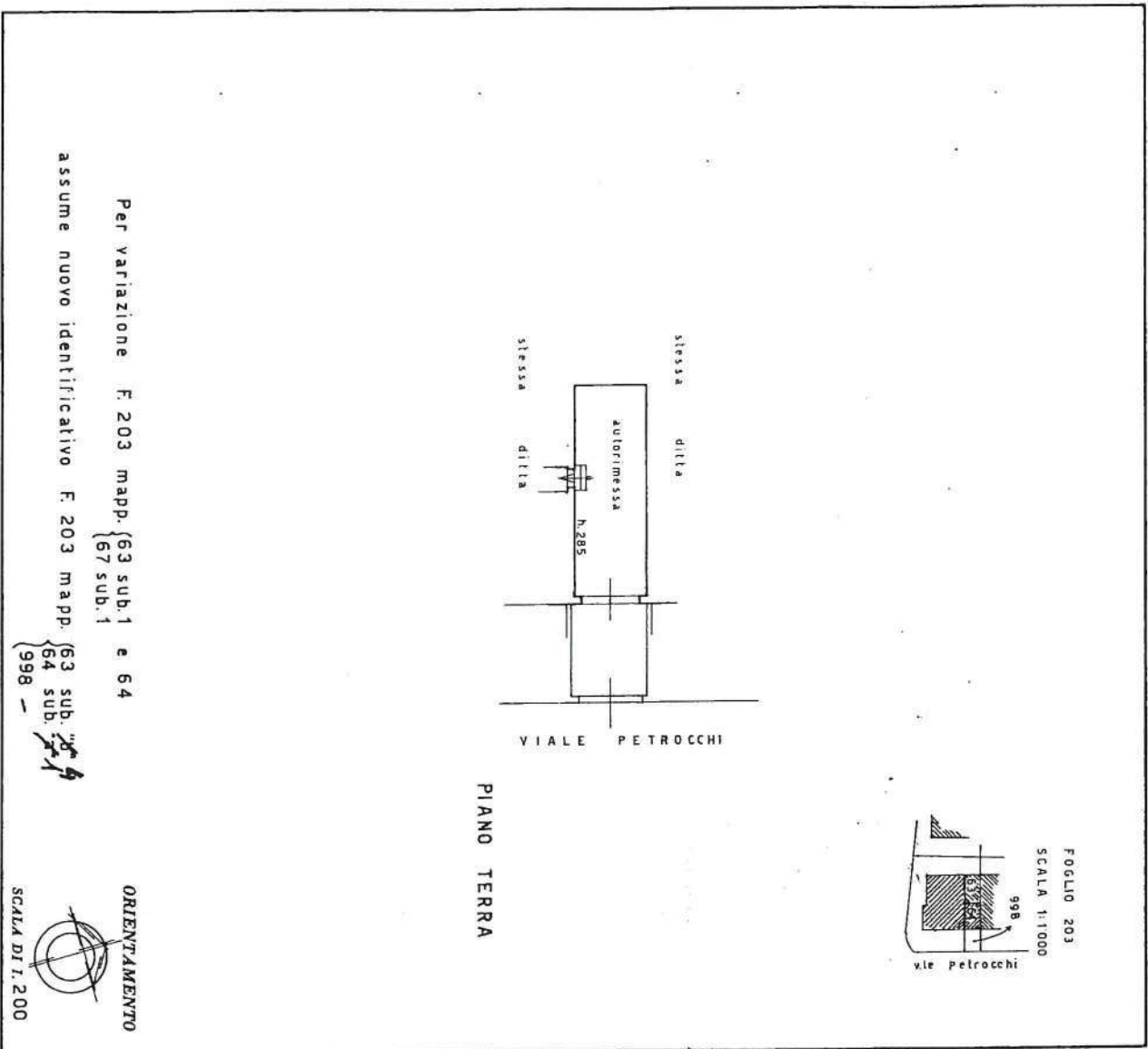
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISTOIA
Via. PETROCCHI

Disa Casa di Riposo "Villane Puccini" - sede in Pistoia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia

FOGLIO 203
SCALA 1:1000

Lire 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 AGO 1987
PROT. N° 11/TECNICO (P. 11/TECNICO)
11/TECNICO (P. 11/TECNICO)

Compilata dal Ing. MARIO BECHI
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pistoia
DATA 15 GIU. 1987
Firma: Mario Bechi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/06/1987 - Data: 06/03/2019 - n. T16427 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva – U.O.C. LL.PP. e Patrimonio

VISURA CATASTALE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2022

Dati identificativi: Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**

Foglio **203** Particella **63** Subalterno **4**

Foglio **203** Particella **64** Subalterno **1**

Foglio **203** Particella **998**

Classamento:

Rendita: **Euro 195,22**

Rendita: **Lire 378.000**

Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **30 m²**

Indirizzo: VIALE POLICARPO PETROCCHI Piano T

Dati di superficie: Totale: **31 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 19/06/1987 in atti dal 30/08/1995 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1888C.1/1987)

Annotazioni: BUSTA N. 21919

> Dati identificativi

Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**

Foglio **203** Particella **63** Subalterno **4**

Foglio **203** Particella **64** Subalterno **1**

Foglio **203** Particella **998**

Partita: **1003935**

VARIAZIONE del 19/06/1987 in atti dal 30/08/1995 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1888C.1/1987)

Annotazioni: BUSTA N. 21919

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**

Foglio **203** Particella **63**

Foglio **203** Particella **64**

Foglio **203** Particella **998**

> Indirizzo

VIALE POLICARPO PETROCCHI Piano T

VARIAZIONE del 19/06/1987 in atti dal 30/08/1995 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1888C.1/1987)

Annotazioni: BUSTA N. 21919

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 195,22**
Rendita: **Lire 378.000**
Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **30 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **31 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/06/1987, prot. n. 1888C

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI PISTOIA (CF 00108690470)**

Sede in PISTOIA (PT)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
09/03/2013 registrato in data - RIUN.D'USUFR. +
PAGANELLI MARCELLA Voltura n. 1337.1/2019 -
Pratica n. PT0011677 in atti dal 26/03/2019

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2022

Dati identificativi: Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**

Foglio **203** Particella **63** Subalterno **3**

Foglio **203** Particella **64** Subalterno **2**

Foglio **203** Particella **67**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.208,51**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **13 vani**

Indirizzo: VIA PADRE IPPOLITO DESIDERI n. 2 Piano S1 - T - 1

Dati di superficie: Totale: **330 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **313 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2022 Pratica n. PT0029184 in atti dal 22/08/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29184.1/2022)

> Dati identificativi

Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**

Foglio **203** Particella **63** Subalterno **3**

Foglio **203** Particella **64** Subalterno **2**

Foglio **203** Particella **67**

Partita: **1003935**

VARIAZIONE del 19/06/1987 in atti dal 30/08/1995
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1888C.1/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**

Foglio **203** Particella **63**

Foglio **203** Particella **64**

Foglio **203** Particella **67**

> Indirizzo

VIA PADRE IPPOLITO DESIDERI n. 2 Piano S1 -
T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2022
Pratica n. PT0029184 in atti dal 22/08/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29184.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.208,51**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **13 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **330 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **313 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/06/1987, prot. n. 1888C

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI PISTOIA (CF 00108690470)**

Sede in PISTOIA (PT)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
09/03/2013 registrato in data - RIUN.D'USUFR. +
PAGANELLI MARCELLA Voltura n. 1337.1/2019 -
Pratica n. PT0011677 in atti dal 26/03/2019

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) 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



Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva – U.O.C. LL.PP. e Patrimonio

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 007/18

VALIDO FINO AL: 08/10/2028

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione: Toscana
Comune: Pistoia
Indirizzo: Via Ipp. Desideri Civ. 2
Piano: S1-T-1
Interno:
Coordinate GIS: Lat. 43,936115 Long. 10,909727

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1930
Superficie utile riscaldata (m²): 322
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 1107
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Pistoia	Sezione	Foglio	203	Particella	63
Subalterni	da 3 a 3	da a	da a	da	a	
Altri subalterni						

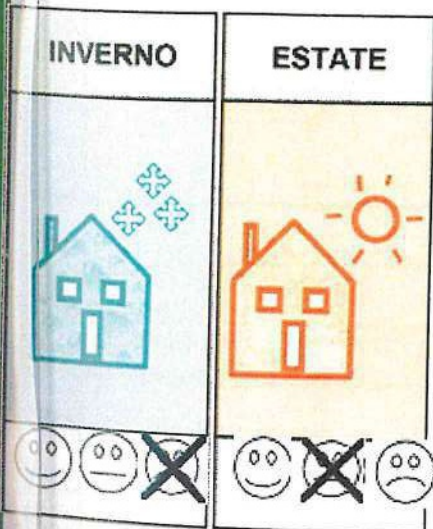
Servizi energetici presenti

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

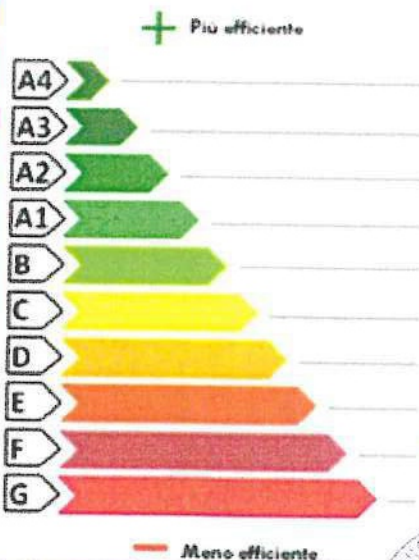
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**CLASSE
ENERGETICA
F****260,1**kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

B
79,9

Se esistenti:

F
260,1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

007/18

VALIDO FINO AL: 08/10/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	1261 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 260,1
☒	Gas naturale	8189 Sm ³	
☐	GPL	Sm ³	
☐	Carbone	kg	
☐	Gasolio e Olio combustibile	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 1,8
☐	Biomasse solide	kg	
☐	Biomasse liquide	kg	
☐	Biomasse gassose	kg	
☐	Solare fotovoltaico	kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 52,3
☐	Solare termico	kWh	
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento	kWh	
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

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

Indice	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
EN1		NO			F 223,9 kWh/m ² anno
EN2	sostituzione vetro singolo con vetrocamera is. Argon	NO	25,5	F - EP _{gl,nren} = 244,9	
N3	sostituzione caldaia esistente con una a condensazione	NO	0,0	G - EP _{gl,nren} = 325,4	
N4					
N5					
N6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

007/18

VALIDO FINO AL 08/10/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1107	m ³
S - Superficie disperdente	650	m ²
Rapporto S/V	0,59	
EP _{H,nd}	165,2	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,026	-
Y _{IE}	0,47	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		EP _{ren}	EP _{nren}
Riscaldamento invernale	Caldaia a metano	2000		Gas naturale	28	0,68	η_H	0,6	241,0
	-	-	-	-	-				
Riscaldamento estivo							η_C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldaia a metano	2000		Gas naturale	28	0,42	η_W	1,3	19,1
Impianti combinati							η_{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili							η_{FV}		
Ventilazione meccanica							η_{ST}		
	-	-	-	-	-				
Raffrescamento									
	-	-	-	-	-				
Trasporto di persone									
	-	-	-	-	-				



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

007/18

VALIDO FINO AL 08/10/2028



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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico☒ Tecnico abilitato☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Giovanni Saraceno	Ingegnere
Indirizzo	Vico San Francesco n. 16 - 89121 Reggio Calabria	
Email	pserc@tin.it	
Telefono	3388840785	
Professione	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri Reggio Calabria n. 1503	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

☒ Sì☐ No

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto a quelli ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

☐ Sì☐ No

Nella redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

☐ Sì☐ No

Il presente attestato è 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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione

08/10/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

007/18

VALIDO FINO AL 08/10/2028



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 è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò 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 è 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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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 utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

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 è 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.

Confronti : 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.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

Viene inoltre riportata, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

VALIDA FIN



Cognome SARACENO
Nome FRANCESCO GIOVANNI



AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
APERTA A CITTADINI E IMPRESE

Ricevuta di accettazione 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-002

Data invio 08/10/2018 ore 17:36

2. Contenuto della comunicazione

Documento primario DocumentoPrimario.pdf.p7m

[impronta file a3d2a491bf52832d67691365ea65ce6d]

3. Informazioni sulla trasmissione

Inviata 08/10/2018 ore 17:36

Accettata 08/10/2018 ore 17:37

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



Regione Toscana





AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
APERTA A CITTADINI E IMPRESE

Ricevuta di avvenuta consegna 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-002

Data invio 08/10/2018 ore 17:36

2. Contenuto della comunicazione

Documento primario DocumentoPrimario.pdf.p7m

[impronta file a3d2a491bf52832d67691365ea65ce6d]

3. Informazioni sulla trasmissione

Inviata 08/10/2018 ore 17:36

Accettata 08/10/2018 ore 17:37

Consegnata 08/10/2018 ore 17:38

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



Regione Toscana





AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
APERTA A CITTADINI E IMPRESE

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-002

Data invio 08/10/2018 ore 17:36

Data di protocollazione 08/10/2018

Numero di protocollo 0466262

2. Contenuto della comunicazione

Documento primario DocumentoPrimario.pdf.p7m

[impronta file a3d2a491bf52832d67691365ea65ce6d]

3. Informazioni sulla trasmissione

Inviata 08/10/2018 ore 17:36

Accettata 08/10/2018 ore 17:37

Consegnata 08/10/2018 ore 17:38

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



Regione Toscana





Comune di Pistoia

Piazza del Duomo – 51100 Pistoia

Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione sportiva – U.O.C. LL.PP. e Patrimonio

VERIFICA INTERESSE CULTURALE



Ministero

dei beni e delle attività culturali e del turismo
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
della Toscana

Al Comune di Pistoia
Piazza del Duomo, 1
5100 PISTOIA

Prot. N. 12968

Allegati _____

Risposta al Foglio del _____
Div. _____ Sez. _____ N. _____

25 AGO 2014

- SINDACO
- ASS. TUA
- ING. CAROSI
- DR. ANGLIST
- ASS. BENT

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici,
Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici
per le province di Firenze, Pistoia e Prato
Piazza Pitti, 1 - 50125 FIRENZE

Comune di Pistoia



Ufficio Protocollo
Nr.0061136 Data 28/08/2014
Tit. 05-01-01 Arrivo

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della
Toscana
Via della Pergola, 65 - 50121 FIRENZE

OGGETTO: PROPRIETÀ: COMUNE DI PISTOIA - Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico - art. 12 D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni - **COMUNICAZIONE RELATIVA ELENCO BENI** (data di avvio del procedimento 02.09.2013).

In riferimento alla nota prot. n. 56203 del 27.08.2013, pervenuta in data 30.08.2013 e acquisita al ns. prot. al n. 13264 del 30.08.2013 con la quale codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso un elenco di n. 3 beni immobili da sottoporre al procedimento di verifica indicato in oggetto, questa Direzione Regionale, acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato con note prot. n. 23893 del 27.12.2013 e n. 7683 del 16.04.2014 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana con nota prot. n. 14176 del 17.09.2013, comunica che il seguente immobile:

- **COMUNE DI PISTOIA** - Immobile denominato "Villino Desii", sito in Via Desideri, 2 - distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 203 partt. 67 e 998; part. 63 subb. 3 e 4; part. 64 subb. 1 e 2;



non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo "valutazione" visibile nel sistema, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sull'immobile in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., Parte Seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del Decreto Legislativo medesimo.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore al Soprintendente per i Beni Archeologici della Toscana, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Isabella Lapi



MT/IG/vt



Ministero
dei Beni e delle
Attività Culturali
e del Turismo

Lungarno Anna Maria Luisa de' Medici, 4 - 50122 FIRENZE

Cent. 055 - 27189750 Fax 055 27189700

email: dr-tos@beniculturali.it - PEC: mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it



Commissione di cui all'articolo 9
del "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale"

Verbale del 27/02/2023.

Il giorno 27 febbraio 2023 è stata convocata la commissione prevista dall'art. 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale.

Sono presenti:

- Ing. Marco Valdiserri
- Geom. Antonio Saracca
- Geom. Daniele Mucci (delegato da Arch. Maurizio Silvetti)

Segretario della commissione è il Geom. Sandra Orlandini, Assistente Tecnico della U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio del Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva.

Ordine del giorno:

1. Determinazione di un valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale denominato "Villino Desii", sito in Comune di Pistoia, Via I. Desideri n. 2, già inserito nel Piano Alienazioni, Lotto di vendita n. 83, in applicazione dell'art. 47 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, da sottoporre alla validazione della Dirigente del Servizio competente per il patrimonio ai fini della vendita.

La Commissione prende atto che questa amministrazione ha deciso di alienare l'immobile oggetto dell'odierna valutazione, già inserito nel Piano Alienazioni (Lotto n. 83) approvato con ex Deliberazione di C.C. n. 42 del 4/05/2015, e confermato con la Delibera n. 103/2022.

L'edificio è sito in Pistoia via I. Desideri n. 2 angolo Viale Policarpo Petrocchi, meglio catastalmente individuato al NCEU Comunale:

- Foglio 203 particella 63 sub. 3 – particella 64 sub. 2 – particella 67 (graffate), categoria A/2 di Classe 2, consistenza 13 vani, superficie catastale 330 mq (totale escluse aree scoperte 313 mq), Rendita € 1.208,51;
- Foglio 203 particella 63 sub. 4 – particella 64 sub. 1 – 998 (graffate), categoria C/6 di Classe 6, consistenza mq 30, superficie catastale mq 31, Rendita € 195,22 .

Dalle valutazioni della commissione emerge che per l'edificio denominato "Villino Desii" di Via Desideri n. 2 è stimato un valore di € 430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00). Tale valore sarà sottoposto a validazione da parte della Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva al fine di procedere con la vendita dell'immobile mediante una procedura d'asta pubblica.

La commissione chiude la seduta alle ore 9:55

I membri di commissione

Il segretario

Ing. Marco Valdiserri
Geom. Antonio Saracca
Geom. Daniele Mucci

Geom. Sandra Orlandini

Verbale originale olografo agli atti dell'U.O. Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Pistoia.