

**RELAZIONE TECNICA PER ALIENAZIONE
DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN
VIA GORIZIA N. 121 NEL COMUNE DI PISTOIA**

PROPRIETA':

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
CON SEDE IN FIRENZE (FI) - PIAZZA SANTA MARIA NUOVA, 1
P.I./C.F. 06593810481

Azienda USL Toscana centro



OGGETTO

Oggetto della presente relazione è un appartamento di civile abitazione, corredato da corte pertinenziale, ubicato nel Comune di Pistoia in via Gorizia n. 121.

Trattasi della zona a sud-est della città di Pistoia, ovvero di un'area periferica compresa tra la linea ferroviaria (Firenze-Lucca) e l'asse autostradale A11 (Firenze-Mare), in cui si evidenziano edifici addossati lungo le arterie principali che conducono al centro cittadino (Via Fiorentina, Via Gorizia, Via Erbosca); detta area è posta in un contesto prevalentemente urbanizzato con presenza di immobili a destinazione d'uso per lo più residenziale, di tipo estensivo e semintensivo, ma anche commerciale e terziaria.

CARATTERISTICHE DEL BENE

L'edificio, di cui fa parte l'abitazione in esame, è ubicato nell'ambito periferico del capoluogo comunale di Pistoia, in località La Vergine, ed è inserito in una schiera continua di fabbricati ad uso residenziale posti a ridosso della via Gorizia.

La costruzione dell'edificio risale agli anni precedenti il 1950 e le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dell'epoca:

- struttura principale mista in pietrame e laterizio, con solai di piano in longarine di metallo e mezzane in cotto (a voltine), tetto in legno;
- tramezzi interni in mattoni pieni;
- facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

L'accesso all'edificio è condominiale ed è consentito attraverso un portoncino in legno posto al piano terra, in posizione frontale e prospiciente la viabilità comunale citata.

Al momento del sopralluogo è stato appurato inoltre che:

- le finiture generali dell'appartamento sono modeste e in condizioni scadenti;
- gli infissi esterni, in legno verniciato, sono fatiscenti e anche quelli interni si trovano in precarie condizioni;
- le finestre sono dotate di persiane alla "fiorentina" in stato scadente; la finestra posta al piano terra fronte strada è munita anche di inferriata;
- i pavimenti sono in graniglia di marmo;

In generale trattasi di appartamento non abitato e non utilizzato da molti anni, che attualmente versa in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Azienda USL Toscana centro



CONSISTENZA

La proprietà è costituita da un appartamento di abitazione su due piani fuori terra, oltre piano ammezzato tra i piani terra e primo, con accesso da via Gorizia, al civico 121, tramite ingresso condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di fabbricato elevato su tre piani complessivi, con altra unità immobiliare al secondo ed ultimo piano.

Al piano terra è composto da due vani principali (altezza interna m 3,30 circa) e da un ripostiglio (in parte sottoscala e di altezza pari a circa m 1,70) non comunicante con gli stessi, bensì accessibile dal giardino esclusivo posto sul retro dell'edificio.

Al piano primo si compone di tre vani (altezza interna m 3,30 circa) e al piano ammezzato di un vano ad uso servizio igienico (altezza interna m 3,00 circa), accessibili mediante i pianerottoli del vano scale condominiale.

Il collegamento tra i piani (terra, ammezzato e primo) è infatti consentito dalla sola scala condominiale e non esistono collegamenti verticali diretti fra le varie porzioni dello stesso appartamento.

Come sopra detto, corredata l'immobile una corte esclusiva posta sulla parte posteriore del fabbricato.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, tra cui l'ingresso ed il vano scale, avente accesso dalla via Gorizia.

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. di Pistoia al foglio 239 del Comune di Pistoia, mappale 31, subalterno 1 + mappale 32, graffato.

I dati di classamento sono i seguenti:

categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita catastale Euro 516,46.

Deriva dalla VARIAZIONE del 13/08/2019 protocollo n. PT0035369 in atti dal 13/08/2019, per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

La superficie catastale è pari a 114 mq, oltre aree scoperte pari a 50 mq.

CONFINI

La proprietà confina con: via Gorizia, beni Milani, beni Pacini, beni Fabbri, salvo se altri.

LEGGE 47/85

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è di vecchia costruzione, presumibilmente anteriore al 1950.

E' stato successivamente oggetto di opere di ampliamento del corpo di fabbrica in appendice sul lato interno, per realizzare i servizi igienici.

Tali opere sono state autorizzate mediante Licenza di Costruzione n° 11103/756 del 13.05.60.

Rispetto a tale atto autorizzativo il fabbricato presenta lievi variazioni interne consistenti nell'eliminazione o spostamento di alcune tramezzature, realizzate in epoca imprecisata.

UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento è sfitto e libero da qualsiasi tipo di rapporto contrattuale. In considerazione dello stato di conservazione riscontrato e precedentemente descritto, si ritiene che il bene in esame non sia utilizzato da molto tempo.

PROPRIETA'

Il suddetto bene risulta intestato per la piena proprietà all'AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO con sede in Firenze, in forza di Atto Amministrativo in data 11/10/2016, repertorio 990/2016, emesso dal Direttore Generale della Giunta Regionale con sede in Firenze (Trasferimento L.R. N.84/2015 Art. 83-84). Nota di trascrizione del giorno 08/11/2016, registro particolare 5746.

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il quadro normativo è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. n. 65/2014, dal Piano di Coordinamento Provinciale e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune.

Applicazione di norme cogenti: ad oggi non si rileva la presenza di comunicazioni, ordinanze o deliberazioni che si riferiscono all'utilizzo dell'immobile in argomento.

Azienda USL Toscana centro



NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia è stato adottato con D.C.C. n. 35 del 10/03/2010 ed è stato approvato con D.C.C. n. 35 del 17 aprile 2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12/06/2013. L'ultima variante (n. 6) è stata approvata con D.C.C. n. 118 del 22/07/2016, pubblicata sul B.U.R.T. n. 50 del 14/12/2016.

Destinazione urbanistica: in osservanza al vigente strumento urbanistico (allegato 4 – inquadramento urbanistico), l'area di sedime dell'edificio e la corte scoperta ricadono nell'ambito dei "tessuti ed aggregati isolati di impianto storico – TS2 – Borghi sub-urbani lineari" (art. 33 delle NTA del RU). Il fabbricato è individuato nell'ambito dell'edificato esistente A3 - edifici storici esistenti al 1953" (art. 38 delle NTA del RU).

Il R.U. individua con la sigla TS (Tessuti di impianto Storico) le parti edificate antecedenti al Catasto di primo impianto (1952), assimilandole alle zone Omogenee A del D.M. 1444 del 02/04/1968 e articolandole in sottozone, tra cui la TS2 – Borghi sub-urbani lineari come nel caso di specie.

Gli edifici edificati prima del 1952 sono classificati dal punto di vista della tipologia edilizia ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. (classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

Gli interventi dovranno, comunque, essere finalizzati al ripristino, al restauro, al risanamento conservativo del patrimonio edilizio ai sensi degli artt. 32, 33, 34 del PS. Nel caso di frazionamento di unità immobiliare esistente la formazione del nuovo alloggio non dovrà avere un Sua (Superficie utile abitabile) inferiore a mq 45.

Per gli edifici inclusi nei tessuti TS, gli ampliamenti sono consentiti solo nei casi in cui è ammessa la categoria di trasformazione della ristrutturazione edilizia (RE).

Nell'ambito dell'edificato esistente, la sigla A3 individua la classificazione tipologica (A = casa a schiera) e il grado di trasformazione (3 = restauro morfologico).

Il Restauro morfologico (Rs3) interessa gli organismi edilizi degradati o profondamente trasformati dei quali è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. Ha per obiettivi la conservazione e il ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché la riqualificazione, secondo le moderne metodologie del restauro, dei caratteri alterati. Sono pertanto consentiti la sostituzione dei materiali originari con materiali contemporanei come l'acciaio, la modifica dello schema distributivo interno con eventuale aumento delle unità abitative; la modifica di parti strutturali e della destinazione d'uso, purché compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili e con le caratteristiche architettoniche e spaziali. L'aumento di Sua è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2 cioè unicamente mediante la costruzione di soppalchi lignei o metallici, laddove i requisiti igienico-sanitari e l'altezza interna dei locali lo consentano. Gli interventi di restauro morfologico (Rs3) si attuano con SCIA previa acquisizione di atto di assenso ai sensi dell'art. 79, comma 5, della L.R.1/05.

L'unità immobiliare in esame, secondo la normativa urbanistica vigente, è classificata fra il patrimonio edilizio storico per il quale sono previsti gli interventi di restauro conservativo corredati da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale. Non sono consentiti ampliamenti.

VINCOLI URBANISTICI

Dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio tecnico del Comune di Pistoia, è emerso che il bene in valutazione non risulta soggetto a particolari vincoli urbanistici.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE

Sull'area in esame non risultano potenzialità edificatorie residue e per l'unità immobiliare esistente non sono consentiti ampliamenti.

SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione in possesso di questo Ufficio, non si rileva l'esistenza di servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Stante la vetustà dell'immobile il venditore non è in grado di fornire all'acquirente le Certificazioni di Conformità degli impianti tecnologici presenti, che comunque non sono conformi alla vigente normativa (DM n. 37 del 22 gennaio 2008).

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, in base al quale lo stesso risulta classificato in classe "F".

Firenze, 08/10/19

Il Direttore
SOS Patrimonio immobiliare
Ing. Guido Bilello

Azienda USL Toscana centro



Allegati:

- documentazione fotografica
- inquadramento topografico
- planimetria catastale antecedente
- planimetria catastale aggiornata
- inquadramento urbanistico e catastale

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

Allegati:

documentazione fotografica



Foto frontale



Foto tergale

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it



Foto corte tergale esclusiva



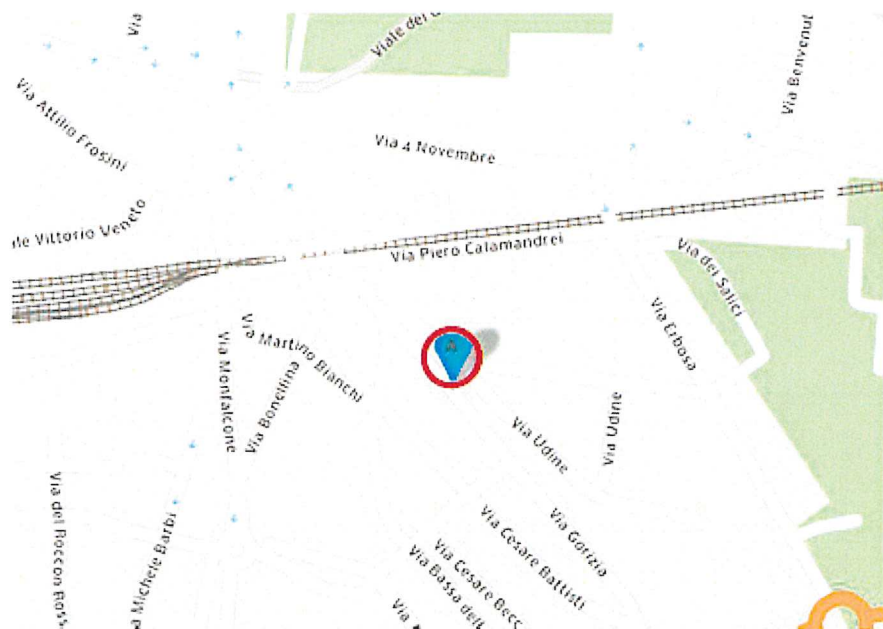
Foto interna vano piano terra

Azienda USL Toscana centro

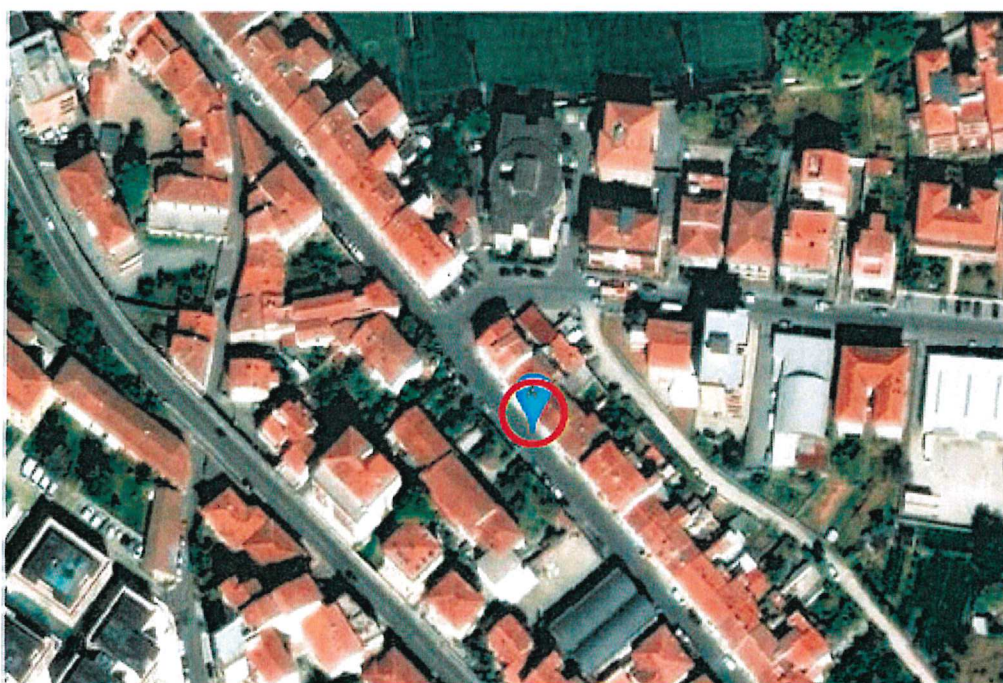


inquadramento topografico

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

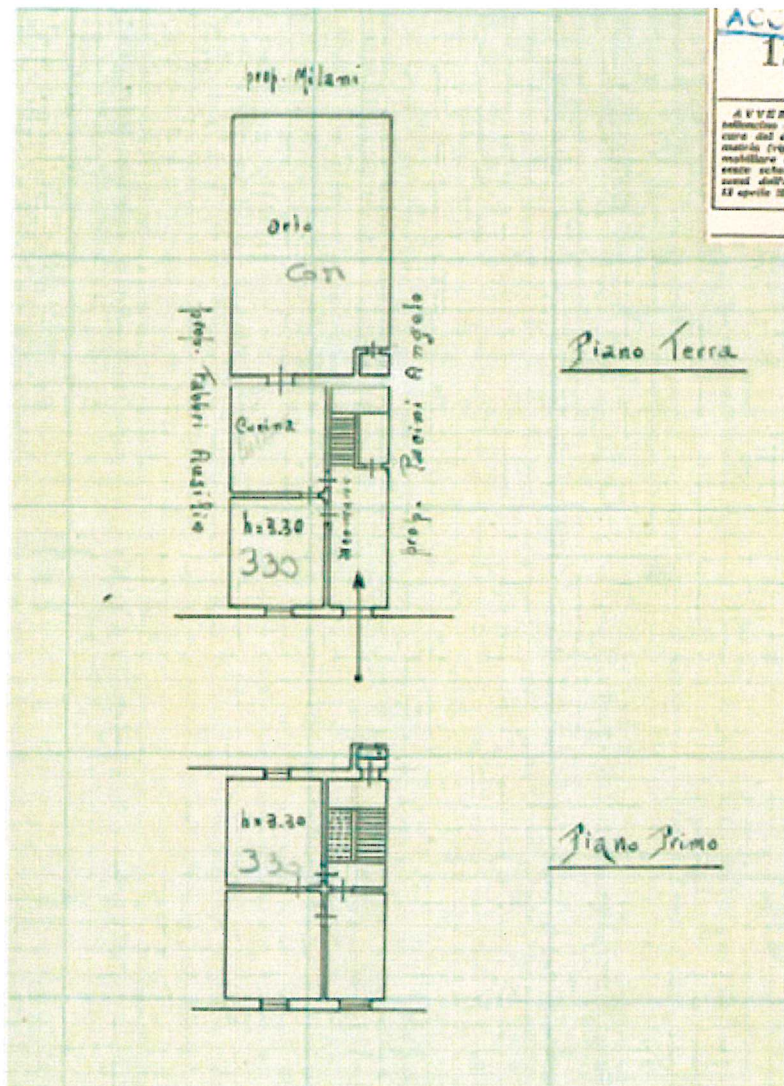


Azienda USL Toscana centro



planimetria catastale antecedente

Ing. Guido Biello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.biello@uslcentro.toscana.it



Azienda USL Toscana centro



planimetria catastale aggiornata

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

Data: 14/05/2019 - n. T40710 - Richiedente: MSNLSN64H17F656E

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pistoia		Dichiarazione protocollo n. P10005369 del 13/05/2019 Planimetria di u.s.a. da Comune di Pistoia Via Garzella civ. 69	
		Identificativo Catastale: Sezione: Foglio: 239 Particella: 31 Subalterno: 1	Compilata da: Massimiliano Iscritta all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 394
Scheda n. 1 Scala 1:200			

Altra planimetria in atti

Data: 14/05/2019 - n. T40710 - Richiedente: MSNLSN64H17F656E
 totale scheda: 1 - Fornito di segnalazione: A4(210x297) - Fornito stampa richiesta: A4(210x297)

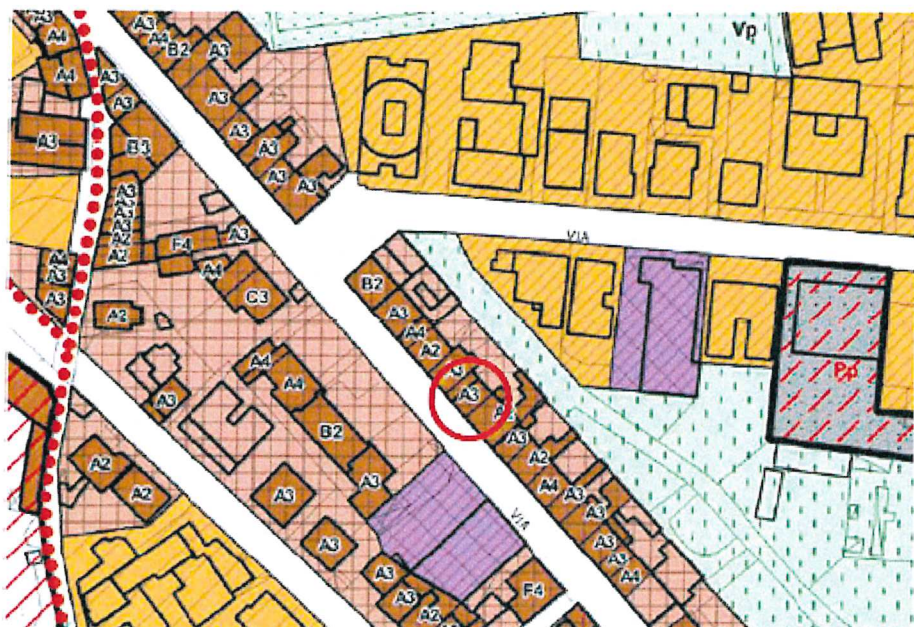
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2019 - Comune di PISTOIA (GT/13) - c. Foglio 239 - Particelle 31 - Subalterno 1 -
 VIA GARZELLA n. 69 piano 1°-1.

Azienda USL Toscana centro



inquadramento urbanistico e catastale

Ing. Guido Bilello
 SOS Patrimonio
 Immobiliare
 Dip.to Area Tecnica
 Via di San Salvi, n. 12 -
 50135 Firenze
 Telefono 0556933035
 E-mail:
 guido.bilello@uslcentro.tosc
 cana.it



Edifici storici (esistenti al 1953)



art. 33 - TS2 borghi sub urbani lineari

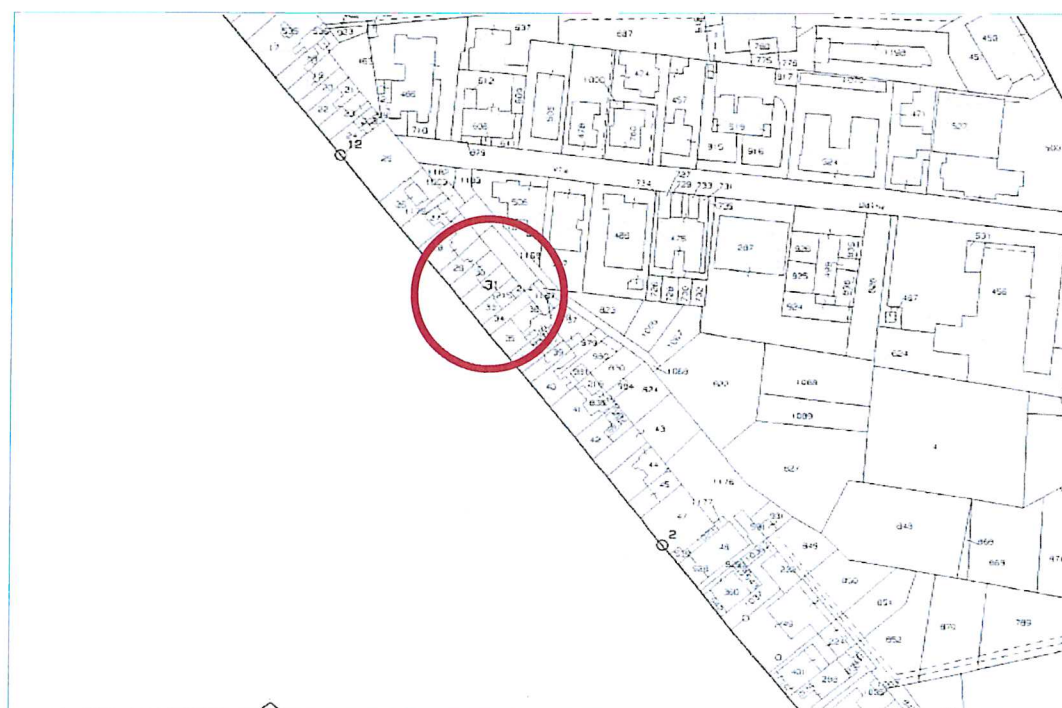
A

casa a schiera

3

trasformato nelle finiture e nei materiali

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it