



Città di Pescia

*Servizio 1 -Affari generali e Gestione delle Risorse*

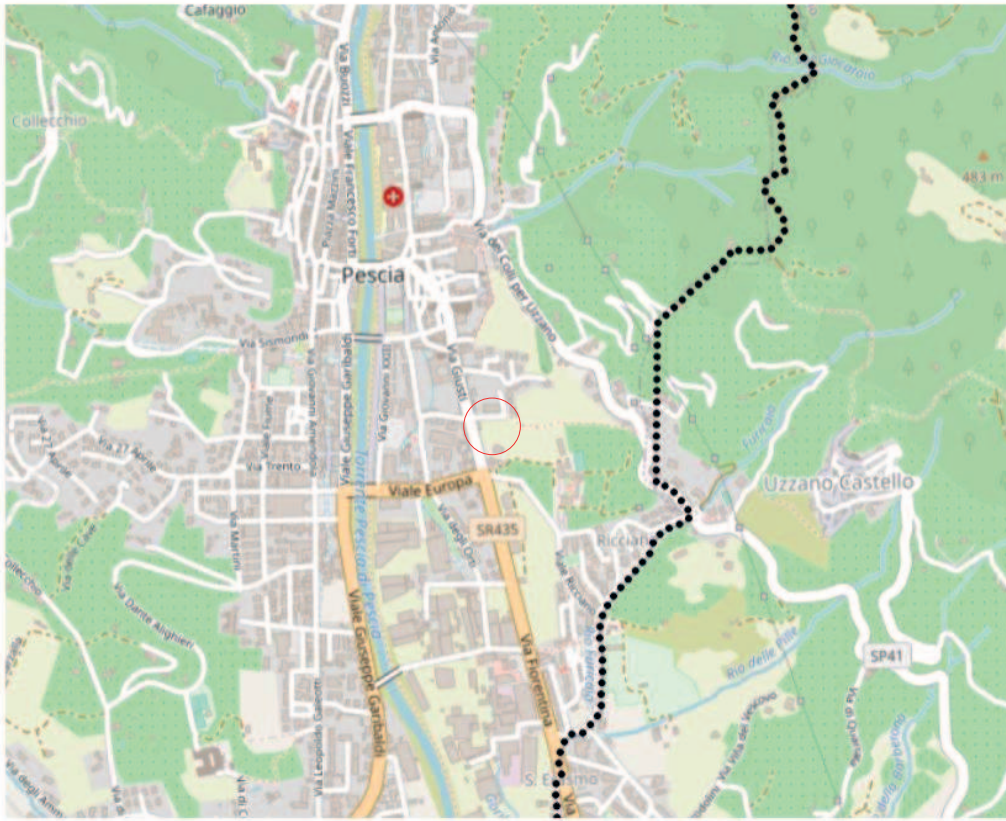
## **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

### **Casa di Via Fiorentina n. 11**

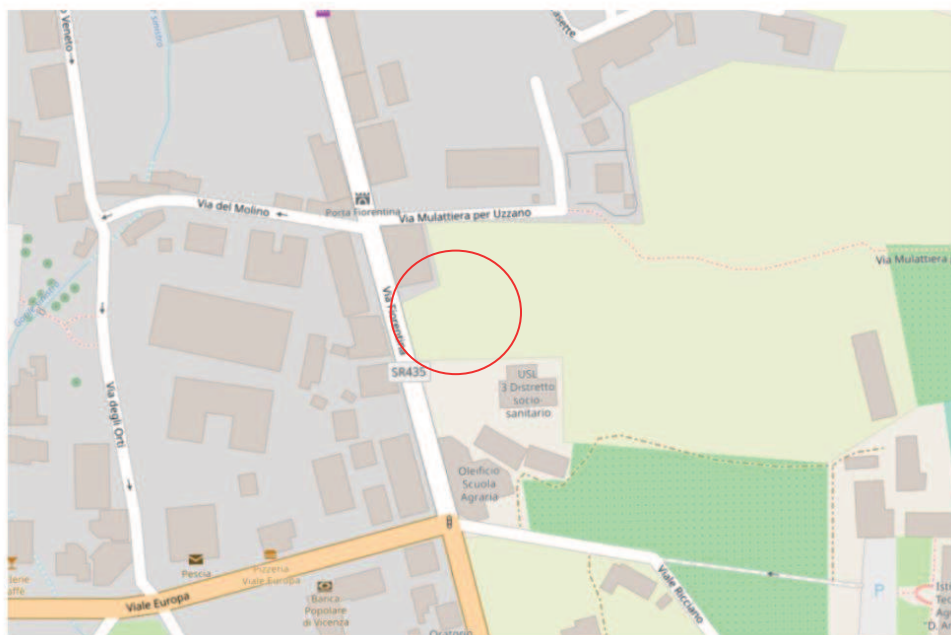


---

**MACROLOCALIZZAZIONE**



**LOCALIZZAZIONE**



## **UBICAZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situato in Comune di Pescia, a pochi metri dalla Porta Fiorentina lungo l'omonima via Fiorentina che conduce al centro storico del Capoluogo Comunale.

L'area interessata è inserita in una zona a carattere prevalentemente residenziale dotata di spazi verdi e ai margini della campagna circostante, è posta a poca distanza dal centro storico e dall'Ospedale della Valdinievole, risulta ben raggiungibile dalla stazione ferroviaria, e a poca distanza da servizi ed esercizi commerciali di prima necessità.

Si accede alla proprietà da un cancello in ferro su Via Fiorentina che attraverso il resede a giardino conduce all'ingresso principale posto a piano terra.

## **CONFINI**

La proprietà confina con proprietà Disperati, Buscemi, Comune di Pescia, via Fiorentina s.s.a.

## **CONSISTENZA**

Il complesso immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato d'impianto risalente probabilmente al secolo XVII come si deduce da uno stemma gentilizio apposto in facciata. L'unità immobiliare è stata utilizzata fino ad alcuni decenni fa come abitazione agricola del personale operaio dell' Istituto Tecnico Agrario ed oggi risulta dismessa e dichiarata non più utile alla attività didattica.

Il fabbricato è elevato di due piani fuori terra così suddivisi:

- piano terreno ingresso formato da cantine, ampia cucina e camera;
- piano primo raggiungibile da una rampa di scale posta nell'ingresso al centro del fabbricato, sono presenti 6 vani di cui 3 vani che si incuneano nella proprietà confinante, un servizio igienico, un locale di sgombero al momento inaccessibile e raggiungibile tramite scala e terrazzo esterno.

Correda la proprietà un resede a giardino cinto da muro in pietra su Via Fiorentina e da rete a maglia sciolta sui lati confinanti con un parcheggio ed un'area a verde pubblico. Sul resede insiste un pozzo ad anelli del diametro di circa mq 1,20 non censito in mappa.

Si accede alla proprietà tramite un cancello in ferro prospiciente la Via Fiorentina.

## **STATO DI MANUTENZIONE**

Attualmente lo stato di manutenzione e le condizioni dell' intera unità immobiliare sono in avanzato stato di degrado. I prospetti intonacati sono degradati come pure la copertura in parte a padiglione in parte a falda unica spiovente con struttura in legno e manto tradizionale in coppi ed embrici risulta in buona parte crollata come i solai di calpestio del piano primo ciò ha reso il piano superiore inaccessibile con elevato grado di pericolosità per rischio caduta materiali sulla pubblica via e su altra proprietà e lesioni alle porzioni adiacenti di altra proprietà.

All' interno restano visibili la zona adibita a stalla, le cantine e la cucina con canna fumaria; al piano primo le camere con solai e murature in condizioni statiche precarie da pregiudicarne la stabilità, pavimenti in cotto e rivestimenti in monocottura in stato di abbandono come pure gli infissi interni ed esterni tutti in legno verniciato .

E' presente esclusivamente un vecchio impianto elettrico, mentre è completamente assente l'impianto di riscaldamento. Risulta invece presente l'allaccio alla rete idrica e fognaria .

Anche il terrazzo, con pavimentazione in cotto, risulta in condizioni precarie di manutenzione con un evidente stato di degrado del solaio piano di copertura, ben visibile dalla cantina sottostante.

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di alienazione sono rappresentati al:

1. Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 90, particelle unite 50 sub 13 e 709 (ente urbano) zona censuaria unica, Via Fiorentina n. 12, cat. A4, classe 3, consistenza 12 vani, mq. 284, rendita € 619 . 75 . (variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati superficie. dal 21/03/2003 prot. n.49491 in atti dal 21/03/2003. registrazione di UI non censita n.385.1/2003);
2. Catasto Terreni al Foglio di mappa 90, particella 52 Qualità/classe fabbricato rurale, Superfici e 00 ha 03are 35ca ( frazionamento n . 49410. 1/1991 in atti d al 08/ 03/1991)

Gli immobili risultano intestati al Comune di Pescia ( Proprietà per 1/1) e Istituto Tecnico Agrario di Pescia (per il solo uso)

## **PROVENIENZA**

La provenienza del terreno non è rintracciabile in quanto fa parte dei beni immobili dell'Amministrazione Comunale di Pescia da tempo immemorabile.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area identificata nel Foglio di mappa 99 particella 382 sub.8 e nel Foglio di mappa 99 particella 567 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

nel vigente PRG in - Z.T.O. "A - Sottozona AD3: "Nuclei minori ed edifici classificati come da L.R. 59/80", disciplinata dall'art.40 delle N.T.A.;

nel PO adottato con Delibera di C.C. n. 12 del 31/05/2019 e pubblicato sul BURT n. 24 del 12/06/2019 in - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione , disciplinata dall'art.26.4 delle N.T.A.

## **CONFORMITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1942 e che successivamente non sono state apportate modifiche che necessitano di concessione o licenza edilizia. L'immobile è stato accampionato per la prima volta nell'anno 2003

## **VINCOLI E SERVITÙ:**

Non risulta la presenza di alcuna servitù da titolo .

L'immobile in oggetto non risulta vincolato direttamente ai sensi art.136 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004.

Risulta soggetto al Vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e succ .modificazioni "Immobili ed aree di notevole interesse Pubblico, Zona Collinare sita nell'ambito del comune di Pescia istituito con DM 15/12/1959 GU 83 del 1960b.

L'immobile in oggetto, è stato sottoposto a procedimento di verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi art.12 D.Lgs. 42/2004 e lo stesso con comunicazione Ministero dei beni e delle attività culturali Prot . 1840 del 17/02/2016 , "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'art.10, comma1, del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

Il fabbricato è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'arch. Erica Cantatore il 28/12/2020: edificio classe energetica G;

## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta, come da perizia di stima, Prot. 39610 del 07/11/2019 e successivo aggiornamento a seguito di ulteriori crolli verificatesi nella copertura Prot. 26649 del 04/08/2020 , redatta dall'arch. Elisabetta Corsi e dal geom. Paolo Franceschi, è pari ad € 113.000,00

Pescia, lì 29/12/2020

ISTRUTTORE DIRETTIVO  
dott. Alessandro Fontana

---

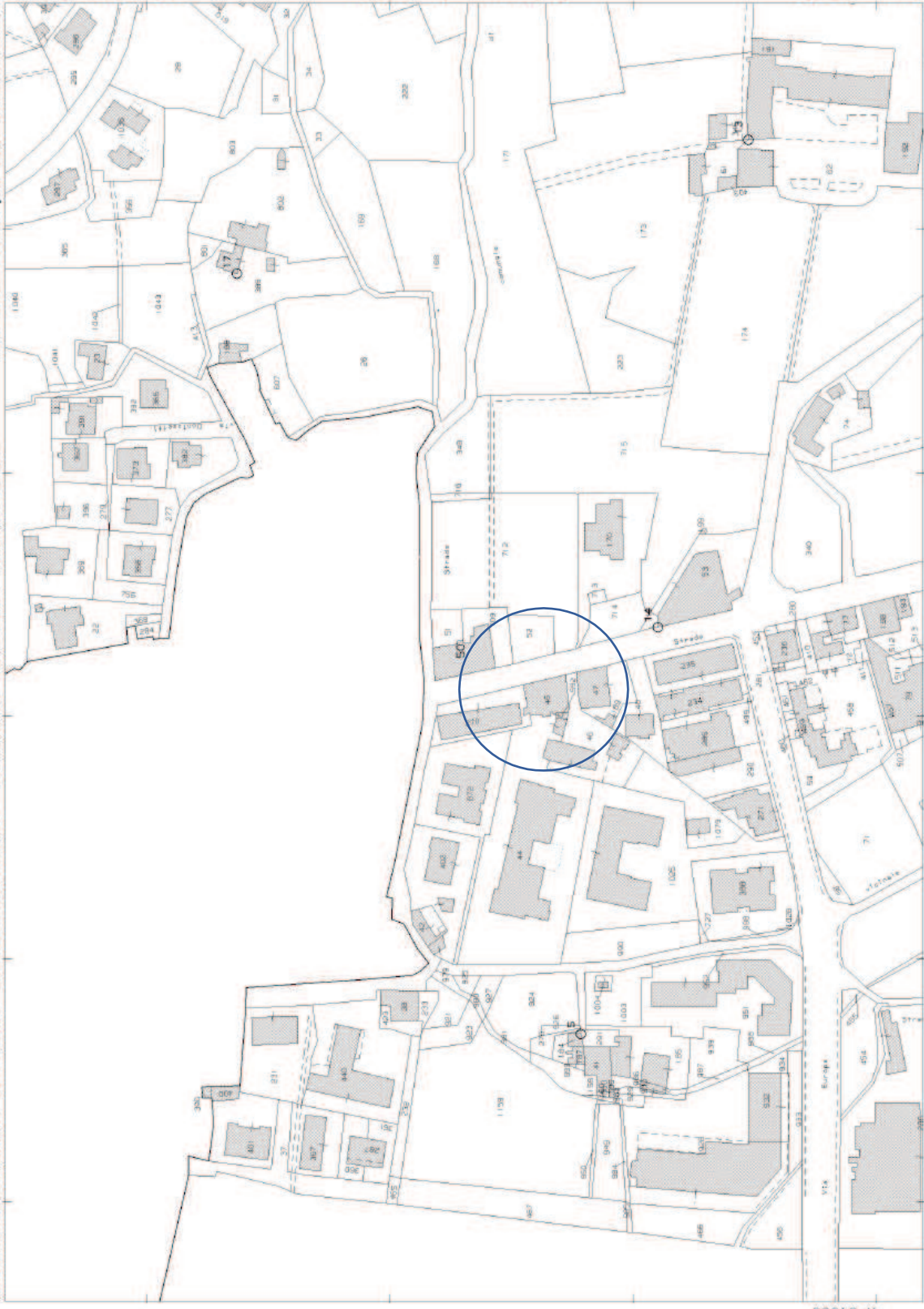
---

**INDICE ALLEGATI**

All.n.01 Documentazione catastale

All.n.02 Documentazione fotografica





N=64500

E=-51600

I Particella: 50

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pistoia**

Dichiarazione protocollo n. 000049491 del 21/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescia  
Via Fiorentina

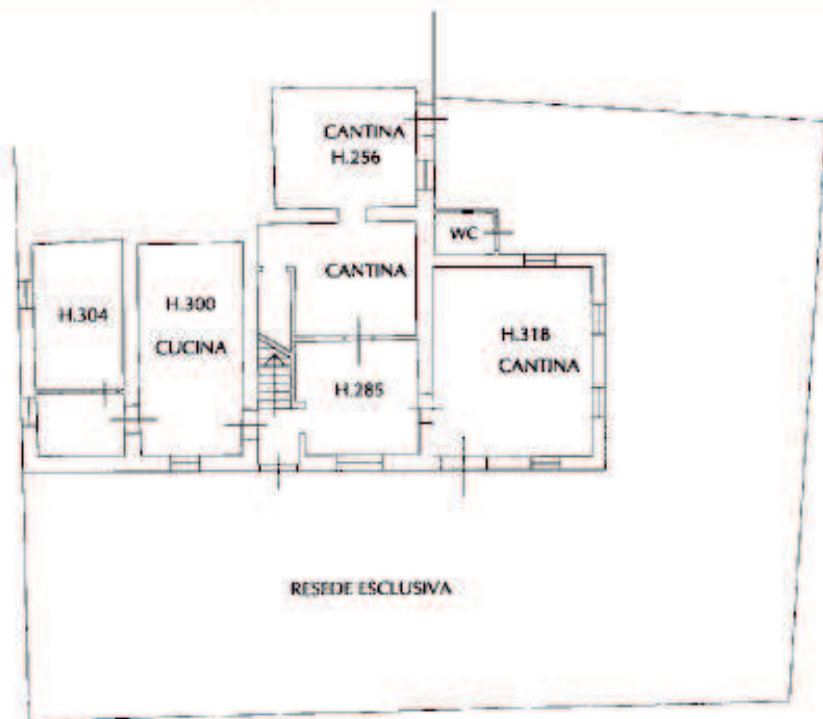
civ. 12

Identificativi Catastali:

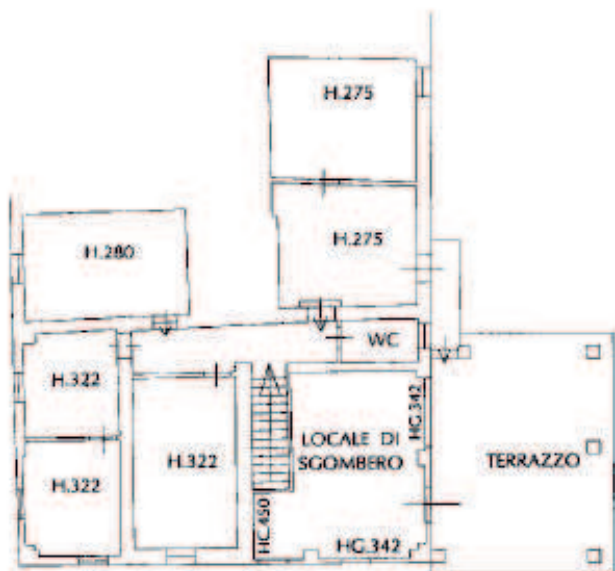
Sezione:  
Foglio: 90  
Particella: 50  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Boracchini Aristide Sergio  
Iscritto all'albo:  
Ingegnere Dipendente Pubblico  
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

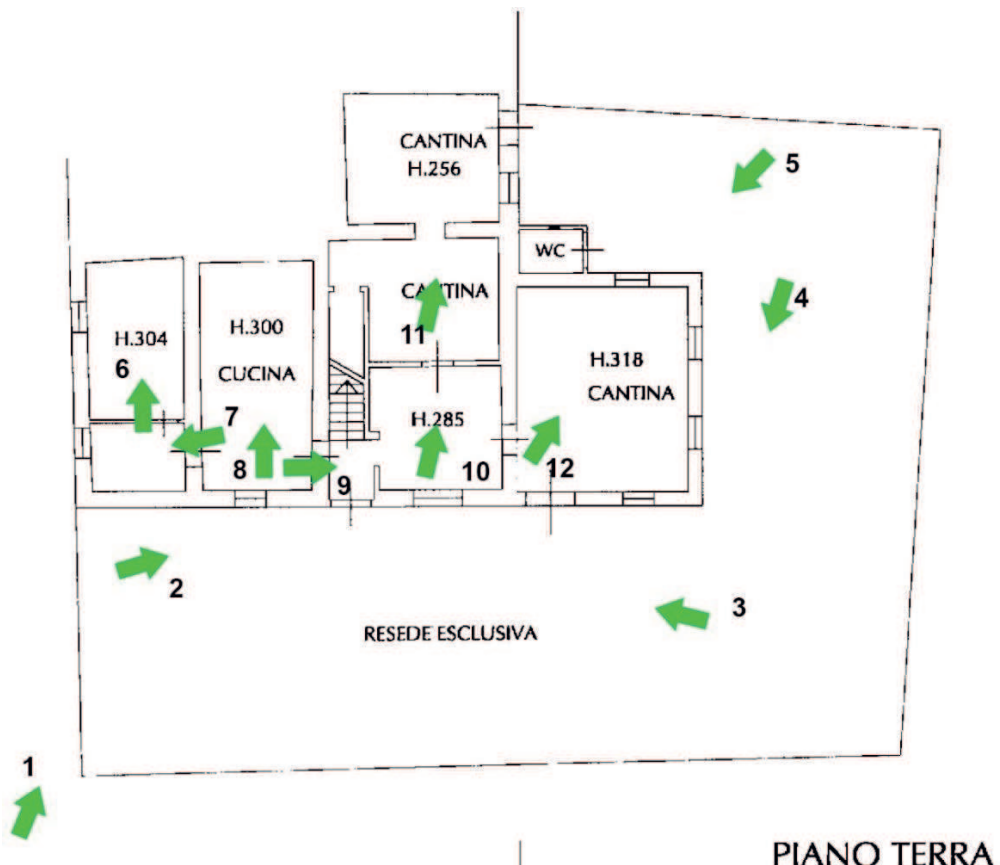
Ultima planimetria in atti

Data: 21/09/2018 - n. T134871 - Richiedente: FNILSN63T07G491T

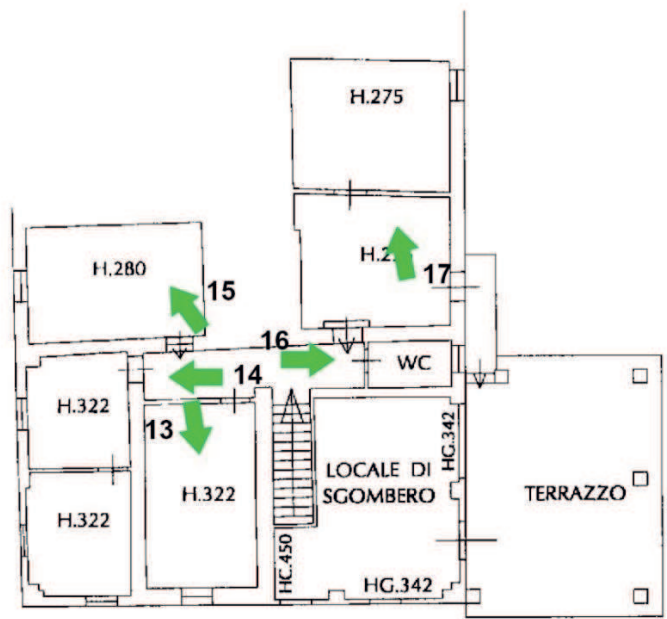
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO





1



2



3



4



5



6



7



8



9





10



11



12



13



14



15





16



17