



Città di Pescia

*Servizio 1 -Affari generali e Gestione delle Risorse*

*Dirigente: Dott. Antonella Bugliani*

*Istruttore Direttivo: dott. Alessandro Fontana*

## **RELAZIONE DESCRITTIVA DEI BENI**

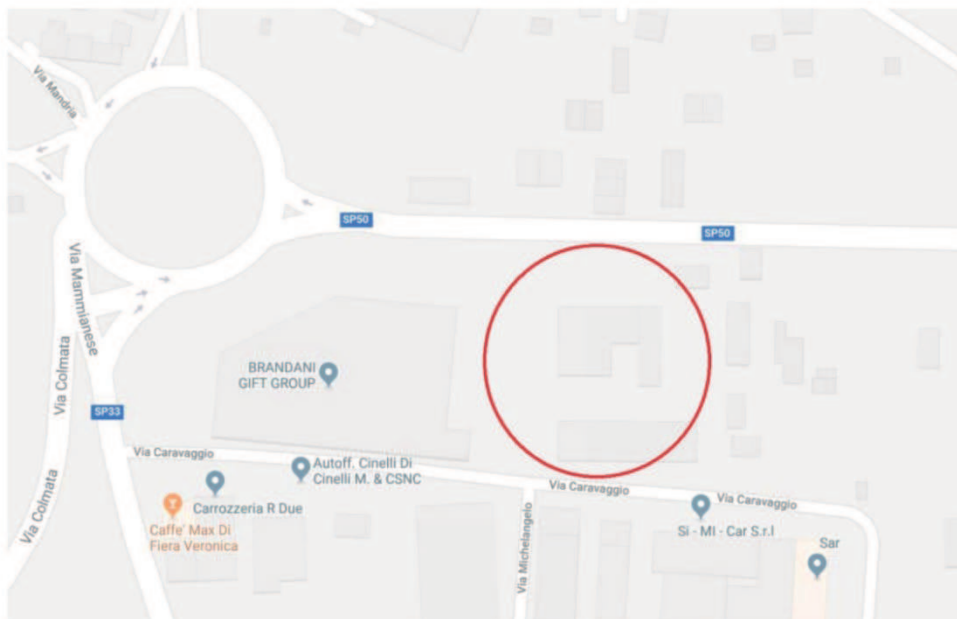
### **Procedura dei Magazzini Comunali” ubicati in Via Caravaggio, Loc. Macchie di San Piero.**



## Macrolocalizzazione



## Localizzazione



## **UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Comune di Pescia, località Macchie San Piero, lungo la via Caravaggio; gli immobili sono posti nella zona sud rispetto al centro urbano, in posizione periferica e separata da essa.

L'area interessata è inserita nella zona industriale, vicino alla stazione ferroviaria, facilmente raggiungibile anche con mezzi pesanti attraverso la nuova viabilità.

L'area è situata a brevissima distanza sia dal centro del Capoluogo comunale, dalla viabilità Provinciale ,che conduce a Montecarlo e Montecatini, che dal casello autostradale di Chiesina Uzzanese che immette sull' Autostrada Firenze –Mare A/11.

Si accede al complesso immobiliare attraverso un unico ingresso carrabile arretrato rispetto a Via Caravaggio su particella a comune con la proprietà confinante , dotato di cancello metallico scorrevole con comando a distanza, a seguito della vendita delle particelle confinanti da parte del Comune alla soc. BRANDANI GIFT GROUP, l'attuale cancello scorrevole dovrà essere rimosso e dovrà essere nuovamente posizionato in asse con la nuova viabilità di accesso all'area a cura e spese della parte acquirente. (come da atto a Segretario Comunale comune di Pescia rep. n. 17092 del 14.12.2012). Il perimetro della proprietà è delimitato con rete metallica fissata su cordolo in c.a. La medesima rete dell'intero lotto è posta anche sul confine ad est con l'area di stoccaggio e comunicante con essa tramite cancello.

## **CONFINI**

Strada Provinciale n. 50, Brandani Gift Group s.r.l., Via Caravaggio, Alia Servizi Ambientali spa, s.s.a.

## **DESCRIZIONE**

Il complesso immobiliare è costituito da tre distinti corpi di fabbrica ed aree scoperte circostanti e più in particolare:

### **edificio n.1 ( zona centrale)**

- il primo corpo di fabbrica, è posto al centro del lotto, e suddiviso in più locali con diverse destinazioni e varie metrature e più precisamente: al piano terra troviamo un officina, 3 piccoli locali con destinazioni a officina, magazzino e deposito, un locale adibito ad ufficio, uno a spogliatoi con servizi igienici: su questi insiste al piano primo, con accesso da scala interna, è situato un locale ad uso magazzino/archivio; in posizione contigua è presente un magazzino "cantonnieri" ad unica altezza;

### **edificio n.2 ( zona sud)**

- il secondo immobile risulta porzione di un più ampio corpo di fabbrica, è posto nella zona sud del lotto e presenta due locali di cui uno ad uso magazzino ed uno a rimessa mezzi;

### **edificio n.3 ( zona est - ex inceneritore)**

- il terzo corpo di fabbrica situato nella zona nord est del lotto è un edificio di non recente costruzione (ex inceneritore) di 2 piani fuori terra, non più utilizzato come tale. Al fabbricato è addossato un terrapieno artificiale utilizzato a suo tempo come rampa di accesso dei mezzi che riversavano nell'impianto di incenerimento i rifiuti destinati alla combustione.

### **pompe di distribuzione carburante**

- ad est del fabbricato n.1 sono situati n.3 erogatori di carburante che insistono su un area con pavimentazione in porfido (circa mq.120);

L'area scoperta di pertinenza, adibita a resede, è in parte asfaltata (circa mq.1100) ed in parte a verde (circa mq.2.780).

## **CONSISTENZA**

Per le superfici delle varie tipologie si fa riferimento alla seguente tabella,: superfici dedotte dagli elaborati allegati alla documentazione catastale docfa presentata all'UTE di Pistoia del 11/07/2012 prot. PT0081098

<b>EDIFICIO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
1	Officina con uffici	Piano terra	344,00

1	Archivio sopraelevato	Piano primo	138,00
1	Edificio cantonieri	Piano terra	605,00
2	Magazzino	Piano terra	133,00
2	Rimessa mezzi	Piano terra	385,00
3	Magazzino ex-inceneritore	Piano terra	110,00
3	Magazzino ex-inceneritore	Piano primo	140,00

### **STATO DI MANUTENZIONE**

Attualmente lo stato di manutenzione del complesso per quanto riguarda i magazzini più recenti ( edificio 1 e 2 ) si presenta sufficiente a causa dell'azione azione degli agenti atmosferici e pochi interventi manutentivi eseguiti negli anni ( sono necessarie opere di manutenzione generali come la sostituzione della intera copertura in lastre ondulate contenenti amianto realizzata con lastre in fibrocemento, smontaggio di analogo controsoffitto e sua sostituzione con lastre in fibrocemento, installazione di ulteriori corpi illuminanti, revisione delle conformità degli impianti esistenti) mentre il fabbricato più vetusto zona ex inceneritore ( edificio 3 ) si presenta in condizioni fatiscenti, il solaio intermedio è parzialmente crollato e deve essere bonificato dai residui derivanti dall' incenerimento dei rifiuti solidi cui il fabbricato era destinato.

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di alienazione sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel:

1. Foglio di mappa 99 particella 382 sub.8 categoria E/9 e rendita catastale di euro 20.160 derivata da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2013 protocollo n. PT0022181 in atti dal 22/03/2013 (n. 7051.1/2013 ) .
2. Foglio di mappa 99 particella 567 area urbana mq 620 intestata per il diritto di piena proprietà per ½ a COMUNE DI PESCIA e per il rimanente ½ a BRANDANI GIFT GROUP S.R.L.

Dalle verifiche effettuate non risulta necessario aggiornare la situazione catastale degli immobili.

### **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 Foglio di mappa 99 particella 382 sub.8 e Foglio di mappa 99 particella 567 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

nel vigente PRG in - Z.T.O. "F - Sottozona FB: Attrezzature di interesse collettivo di completamento ", disciplinata dall'art.71 delle N.T.A.;

nel PO adottato con Delibera di C.C. n. 12 del 31/05/2019 e pubblicato sul BURT n. 10 del 07/03/2012 in - F2: Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico , disciplinata dall'art.26.13 delle N.T.A.

L'Amministrazione comunale in data 09/08/2019 Prot. 29644 ha presentato una osservazione al Piano Operativo chiedendo ,fra l'altro, che i mappali 567 e 382 sub .8 del Foglio 99 inseriti in ZTO F2 siano riportati in F4 equivalente alla precedente destinazione di PRG FB

### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il Complesso dei Magazzini Comunali (edificio n.1 e edificio n.2) è stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 40 del 22/03/83, in atti non sono state rinvenute varianti successive. Rispetto al titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità: una sostanziale diminuzione delle superfici e volumetrie di progetto che prevedeva una consistenza maggiore dei magazzini e della palazzina uffici, Vi è poi una variazione della sagoma dell'edificio sud , inoltre da visure catastali ed in conservatoria tale fabbricato risulta essere stato frazionato in due unità immobiliari, in data 02/08/2002, e conferito a Cosea Consorzio Servizi Ambientali in data 15/01/2004

Le pompe di distribuzione carburanti sono posizionate a lato del fabbricato nord diversamente da quanto riportato dell'elaborato planivolumetrico di progetto che prevedeva la loro localizzazione sul lato ovest del fabbricato sud

Per quanto riguarda il fabbricato destinato ad inceneritore esso non compare in alcun atto rinvenibile presso gli archivi Comunali. Per questo volume tecnico si ipotizza la sola demolizione senza riutilizzo del volume demolito.

L'ufficio ha stimato in data 08/07/2019 il costo per regolarizzare la pratica pari a € 7.981,70 comprensivi di Sanzione; Oneri; Diritti di segreteria e Marche da bollo.

### **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, non risulta soggetto al Vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e succ .modificazioni "Immobili ed aree di notevole interesse Pubblico, e non rientra neanche nella monumentale del e D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 1, in quanto la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

I Magazzini Comunali sono dotati di attestato di prestazione energetica redatto dall'arch. junior Erica Cantatore, Prot. 44699 del 20/12/2019: edificio classe G;

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

Il prezzo a base d'asta, come da perizia di stima, Prot. 339999 del 20/09/2019, redatta dall'arch. Elisabetta Corsi e dal geom. Paolo Franceschi, è pari ad € 723.000,00

ISTRUTTORE DIRETTIVO

dott. Alessandro Fontana

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

dott.ssa Antonella Bugliani

---

### **INDICE ALLEGATI**

All.n.01 Documentazione catastale

All.n.02 Estratto di P.O adottato

All.n.03 Documentazione fotografica



Compilata da:  
Dal Canto Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lucca N. 1853

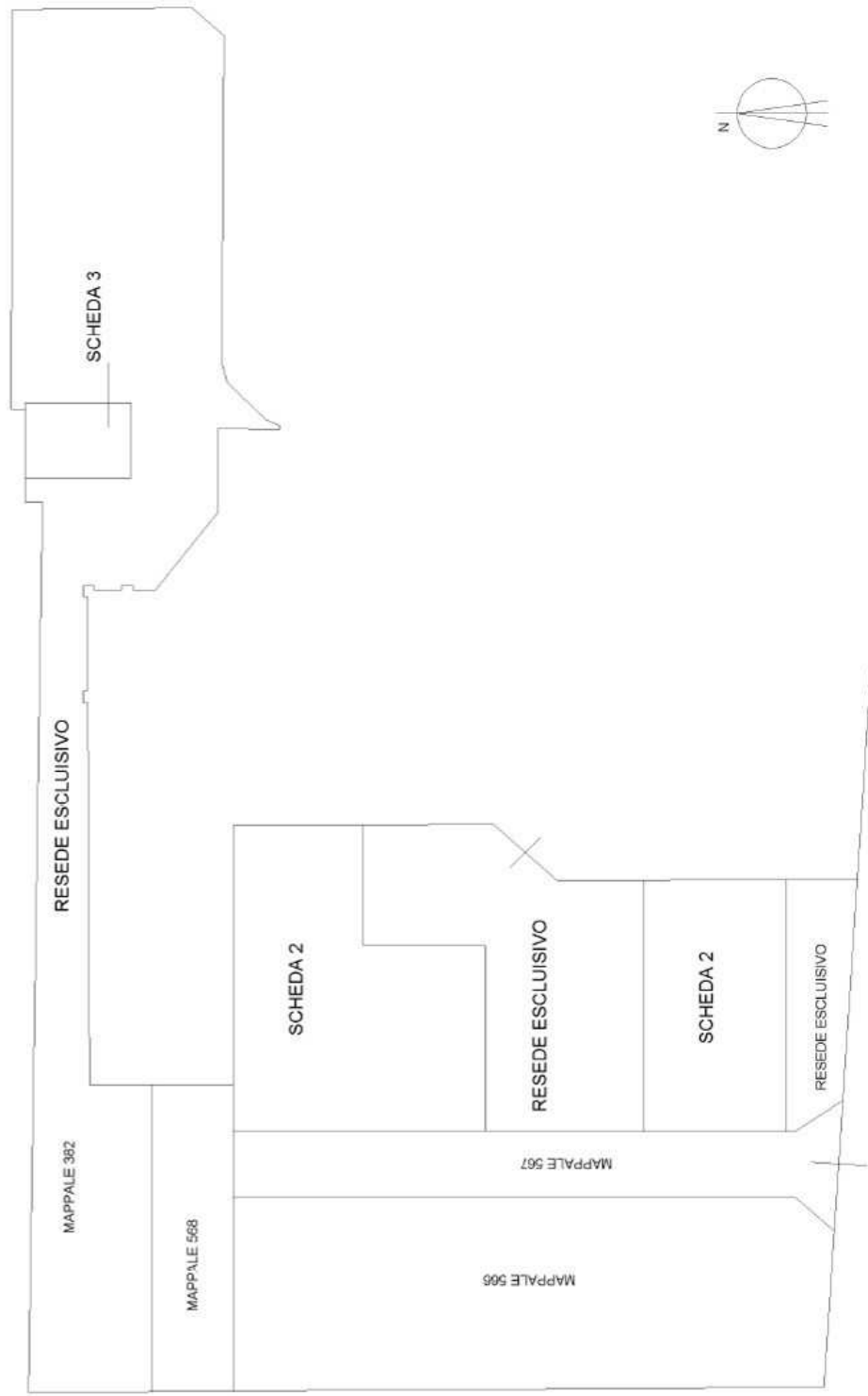
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 382  
Subalterno: 3

Dichiarazione protocollo n. FT0081098 del 11/07/2012  
Pianimetria di s.l.u. in Comune di Pescaia  
Via Caravaggio  
c.v.

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

Scala 1: 500

n. 1



Compiata da:  
Dal Cimò Andrea  
iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lucca  
N. 1853

Identificativa Catastali:  
Sezione: 99  
Foglio: 99  
Particella: 382  
Subalterno: 8

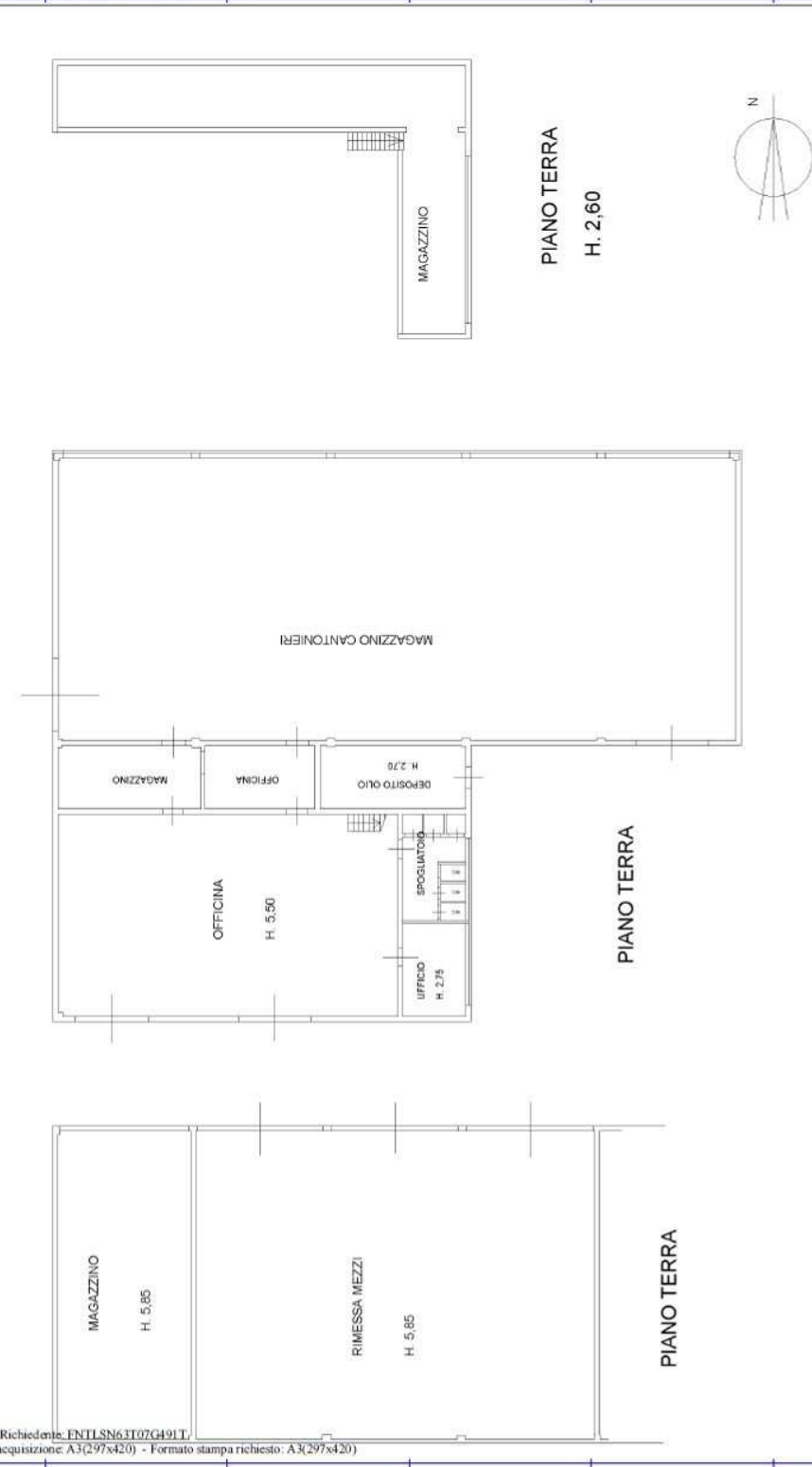
Dichiarazione protocollo n. PT0081098 del 11/07/2012  
planimetria di u.i.u. in Comune di Pescia  
Via Caravaggio  
Pistoia

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

Scala 1:200

Fig. n. 2

Data: 20/05/2019 - n. T3237 - Richiedente: FNILSN63T07G491T  
Totale schede: 3  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)



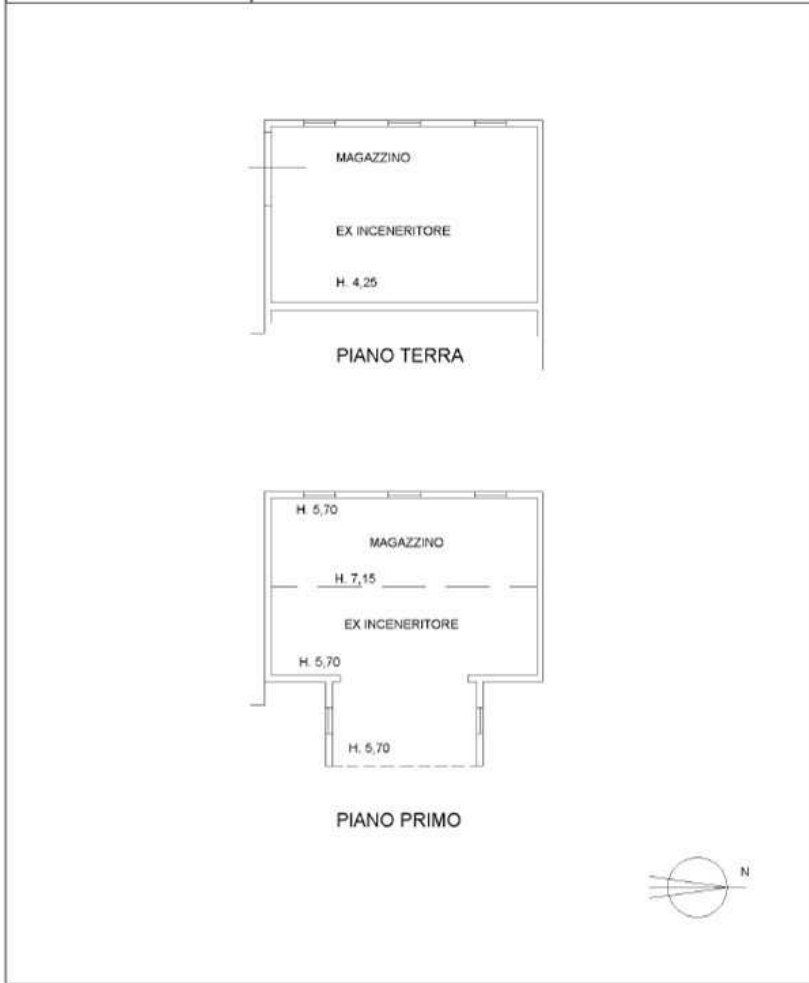
Caricato da Fabbricati - Simulazione al 20/05/2019 - Comune di PESCIA (G491) - < Foglio: 99 - Particella: 382 - Subalterno: 8 ->  
VIA CARAVAGGIO piano: P1;

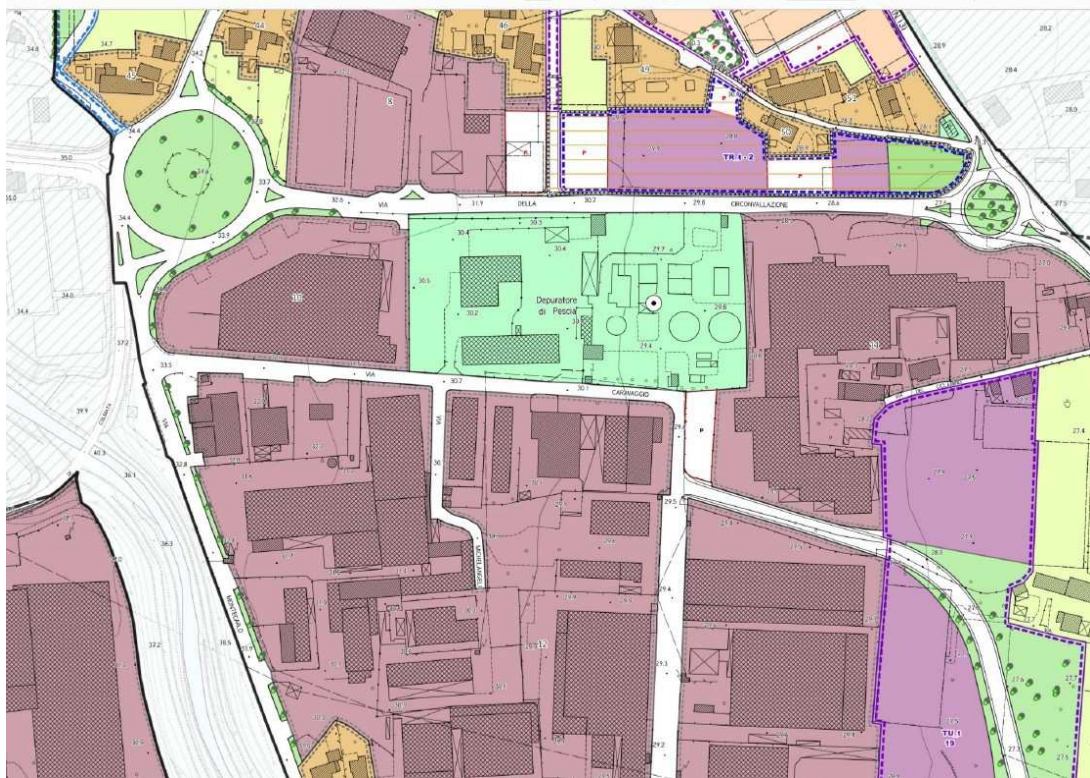


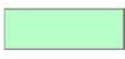
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pistoia**

Dichiarazione protocollo n. PT0081098 del 11/07/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescia	
Via Caravaggio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dal Canto Andrea
Foglio: 99	Iscritto all'albo:
Particella: 382	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Lucca N. 1853

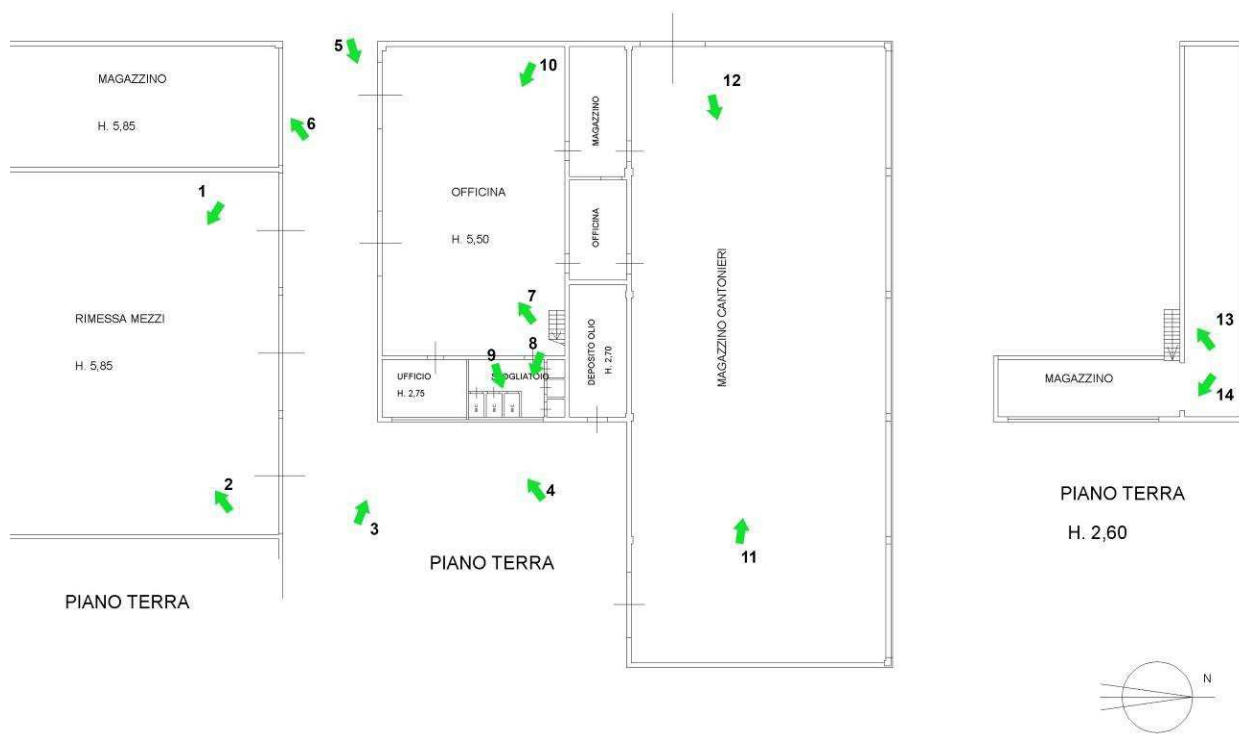
Scheda n. 3 Scala 1:200





 F2 - Parti del Territorio Urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico - art.26.13 delle N.T.A. -

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





2



3



4





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



AREA EX INCENERITORE