

RELAZIONE TECNICA Ex AMBULATORIO MEDICO DI BACCHERETO

Unità immobiliare quale Ex Ambulatorio Medico – Piazza Giuseppe Verdi, 17,
frazione Bacchereto, Comune di Carmignano - Prato

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato residenziale di remota costruzione che si eleva su tre piani fuori terra, compreso all'interno di una schiera di edifici analoghi posti in angolo fra la Piazza Giuseppe Verdi e la Via Carlo Sasso.

Le caratteristiche costruttive di tale edificio, per quanto è stato possibile appurare, risultano conformi alla sua remota epoca edificatoria ed alla sua destinazione residenziale e in particolare si presenta con struttura portante costituita da pareti interne ed esterne in muratura di pietra e laterizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, facciate intonacate ed in gran parte tinteggiate, senza fregi particolari, infissi esterni (finestre e porte-finestre) realizzati in legno e dotate di persiane alla toscana.

La porzione immobiliare interessata è rappresentata da un'unità immobiliare di chiara origine residenziale ed adattata ad ambulatorio medico, posta al piano terreno e primo del più ampio fabbricato, con accesso indipendente dal civico 17 della Piazza Giuseppe Verdi tramite resede esclusivo. Il piano terreno è composto da un vano di ingresso utilizzato come sala di attesa e dal locale ambulatorio con relativo ripostiglio, mentre il piano primo al quale si accede tramite scala interna, risulta composto da un vano con illuminazione diretta, nel quale risulta presente un contrafforte corrispondente alla copertura della scala, un servizio igienico dotato dei tipici apparecchi sanitari di tipo civile, ed un locale privo di illuminazione diretta adibito a ripostiglio, tutti disimpegnati da un piccolo corridoio privo di illuminazione diretta.

Risulta annesso inoltre all'unità in oggetto un resede esclusivo asfaltato, posto in corrispondenza del suo ingresso e prospiciente la Piazza Giuseppe Verdi, gravato da servitù di passo a favore di altre unità immobiliari poste in posizione limitrofa.

Le altezze libere interne dei vari locali, variano da vano a vano e sia il vano d'ingresso posto al piano terreno (sala di attesa), che il locale privo di luce diretta (ripostiglio) ed il bagno posti al piano primo hanno altezze inferiori a m. 2,40.

Internamente l'unità presenta caratteristiche di finitura tipiche per la sua epoca edificatoria ed originaria destinazione residenziale, alle quali sono state apportate modeste modifiche per l'adattamento all'attuale destinazione ambulatoriale in particolare i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica (o similare), le pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della parete posta a nord del locale del piano primo che risulta rimpellata con lastre di cartongesso, le finestre realizzate con infissi in legno e vetro dotate di persiane in legno alla "toscana", le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è realizzato in legno sformellato e vetro. L'impianto idrico, comprendente anche l'acqua calda sanitaria prodotta per il tramite di un boiler elettrico, è posto sotto taccia, il riscaldamento dei locali posti al piano terreno avviene tramite termoventilatori alimentati ad energia elettrica, mentre quelli ubicati al piano primo risultano privi di tali dotazioni, l'impianto elettrico è posto sotto taccia, con apparecchi di tipo modulare.

Tale ambulatorio è saltuariamente in uso e si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

La superficie reale complessiva dell'unità immobiliare in oggetto risulta pari a mq 89 oltre a resede esterno di mq. 63. La superficie commerciale complessiva risulta di mq. 82,00 (determinata tenendo conto dell'altezza di alcuni locali e del diritto di passo gravante sul resede che non rende di fatto utilizzabile ai fini esclusivi l'area in questione).

Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano l'immobile in oggetto è rappresentato nel foglio di mappa 19, particella 53/56, sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 4,5 rendita € 278,89.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Descrizione Urbanistica

Il Comune di Carmignano ha approvato, con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 03/06/2010, il Piano Strutturale, pubblicato sul B.U.R della Regione Toscana il 18/08/2010, data in cui lo stesso è divenuto cogente, il Regolamento Urbanistico originario del Comune di Carmignano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2015 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 31/08/2017. L'immobile in oggetto in base agli strumenti urbanistici vigenti ricade nell'UTOE 4 – "Bacchereto Vannucci e Colle art. 19.4 NTA" nella Zona Omogenea "A-Centri Storici art. 12 NTA"- Sub-Sistema "R1b-aree sufficientemente integre art. 28 c. 2 NTA". Il Comune di Carmignano con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 20.12.2019 ha adottato la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico la n. 02/2019 ma non riguarda la zona dove si trova l'immobile in oggetto.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1942, non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi alla sua edificazione ne quelli relativi ad eventuali opere di straordinaria manutenzione realizzate successivamente sullo stesso immobile.

Verifica Interesse Culturale

Richiesta di verifica interesse culturale del 27.12.2017 prot. n. 175300, acquisita il 29.12.2017 prot. n. 14604, comunicazione Ministero per i Beni e Attività Culturali del 24.05.2018 prot. 5985 che il bene in oggetto non presenta interesse artistico, storico, archeologico, non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 D.Lgs. 42/2004.

Provenienza

Detto bene è pervenuto all'Azienda USL Toscana centro tramite DGR n. 990 del 11.10.2016.

Stima Agenzia Entrate

A seguito del Protocollo d'Intesa, ai sensi dell'articolo 15 della Legge 241/1990, per "Attività di Valutazione Immobiliare" stipulato tra Regione Toscana e l'Agenzia delle Entrate in data 13.12.2017 protocollo n. 19995, l'Azienda USL Toscana centro ha formulato una richiesta di valutazione con nota n. 42124 del 23.03.2017 che è stata formalizzata mediante la richiesta di prestazione protocollo n. 23332 del 07.07.2017 con la quale l'Agenzia delle Entrate ha redatto la stima per determinare il più probabile valore di mercato determinato in **euro 98.000,00 (novantotomila/00)**

Firenze, 15.07.2020

Il Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Ing. Guido Bilello

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12
50135 Firenze
Telefono 055 6933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.toscana.it