



**SERVIZIO PATRIMONIO e SPORT**  
U.O. Consistenza Patrimoniale

Piazza Mercatale, 31 - 59100 Prato  
Tel 0574. 183.5623 – 183.5604  
Posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

Orario ufficio:  
Lunedì e giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00  
Martedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00

[www.comune.prato.it](http://www.comune.prato.it)  
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481



**Edificio rurale (in parte unità collabente)  
in Via della Chiesa di Capezzana n. 44**

**Relazione Descrittiva**

**Ubicazione**

L'edificio rurale (in parte unità collabente) oggetto della presente relazione è sito in Fascia/Zona Suburbana Ovest del territorio pratese, località Capezzana, a confine con gli abitati di Vergaio e Galciana. E' servito nelle immediate vicinanze dal transito di importanti linee di trasporto pubblico urbano, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città. La viabilità presente in questa località è ben distribuita sulla stessa e presenta un basso transito di autoveicoli perché viene utilizzata quasi esclusivamente dai residenti del posto: una piccola oasi nella più ampia viabilità cittadina, alla quale si aggancia nelle immediate vicinanze sia tramite Via Sotto l'Organo, via Olinto Nesi e le arterie più importanti Viale Nam Dinh e Viale Leonardo da Vinci. L'immobile oggetto della presente relazione si trova inserito in una zona residenziale ben curata, in cui trovano posto scuola primaria, attività vivaistiche, alcune piccole attività commerciali, edifici di culto e, poco distante, il Centro Misericordia di Prato - Confraternita di Capezzana.



La zona residenziale in questione è, inoltre, ben dotata di aree pubbliche di parcheggio e di viabilità pubblica alberata. Dal punto di vista della dotazione privata di verde e parcheggi, l'immobile considerato è dotato di un'ampia area a verde e parcheggio. Non risente di elementi negativi connessi alla posizione che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

### **Descrizione**

L'edificio rurale, in parte unità collabente, di antica edificazione, ha accesso carrabile da via della Chiesa di Capezzana n. 44, si sviluppa per la maggior parte su due piani fuori terra, dotato di tre corpi scala interni, con resede esclusivo di circa mq. 1.600 sul quale insistono anche un piccolo magazzino con tettoia ed una porcilaia, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 1.150. Le condizioni manutentive della maggiore consistenza dell'immobile, catastalmente identificata dal sub. 500 della p.lla 1860 (cat. F/2 - unità collabente) sono molto scadenti, con ampie porzioni di murature e tetti crollate. La parte catastalmente identificata dal sub. 1 della p.lla 1860 è stata oggetto di modesti interventi di manutenzione ordinaria. In questa porzione era stato realizzato un impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia murale posta al piano primo, ad oggi rimossa insieme ai corpi radianti a piano terra. La struttura dell'immobile è in muratura mista di pietrame e laterizio, in parte intonacata e in parte a faccia vista. Il tetto ha struttura in legno e manto di copertura in laterizio. Gli infissi sono principalmente in legno e in parte in metallo, in condizioni molto scadenti; alcuni sono mancanti. Le coperture del magazzino con tettoia precaria, sul resede, e di un locale deposito ad un piano, su via della Chiesa di Capezzana, sono realizzate in materiali che possono necessitare di speciale bonifica a norma di legge, la cui rimozione sarà a cura e spese dell'acquirente. Lo stesso dicasi per un piccolo manufatto precario realizzato con materiali misti, di altezza inferiore a 2 metri, da demolire, addossato al suddetto magazzino.

### **Amianto**

Non si può escludere che all'interno del complesso immobiliare vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza, l'acquirente dovrà ottemperare a quanto prescritto nel D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

### **Identificazione catastale**



Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'immobile risulta censito nel foglio 57 dalla p.lla 1860 sub. 1 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza 9 vani - sup. catast. totale mq. 246 - rendita Euro 813,42; p.lla 1860 sub. 500 (ex sub 2) - cat. F/2 - senza rendita; p.lla 1860 sub. 3 - bene comune non censibile ai sub 1 e 500.

### **Stato di occupazione**

Immobile libero.

### **Dati urbanistici**

Il Piano Strutturale vigente inserisce l'immobile nel Sistema 5 - I borghi.

Il Piano Operativo vigente inserisce l'immobile nell'UTOE 5 - Territorio urbanizzato: TSR.1 - Tessuto Storico Residenziale con aggregazione o singoli edifici di origine rurale. Il fabbricato è classificato come Edificio di valore storico testimoniale "E1 primo grado di tutela" (art. 142 NTA) riferimento Scheda conoscitiva n. 5/33. L'area di pertinenza del fabbricato è classificata come Area di tutela degli edifici di valore storico testimoniale "Alto valore C1" (art. 145 NTA).

### **Situazione edilizia**

Complesso rurale di antica edificazione. La porzione ad uso abitativo identificata dal sub. 1 è stata oggetto nel corso degli anni di modesti interventi manutentivi eseguiti dai coloni.

Abitabilità/Agibilità non presente.

### **Provenienza**

L'immobile è pervenuto in proprietà al Comune di Prato dal Comune di Firenze quale amministratore del patrimonio dell'estinto IPAB Opera Pia Salvi Cristiani, ai sensi dell'art. 5 della L.R.T. n. 96/1982, con Processo verbale di consegna del 14/05/1999, Rep. n. 30843, registrato a Prato il 21/05/1999 al n. 4306 mod. 3 vol. 44, e successivo atto di ricognizione catastale ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 18/11/2003 rep. 91678, registrato a Prato il 25/11/2003 al n. 2868 serie 1.

### **Adempimenti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.**

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, con Decreto n. 30/2005 emesso in data 02/03/2005 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e trascritto in data 13/07/2005 presso l'Agenzia del Territorio di Prato - Servizio Pubblicità Immobiliare al Reg. Gen. 10100, Reg. Part. 5151.



Con Delibera n. 197/2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, trascritta il 16/10/2009 presso l'Agenzia del Territorio di Prato – Servizio Pubblicità Immobiliare al Reg. Gen. 10860 e Reg. Part. 6822, è stata autorizzata l'alienazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni. L'atto di trasferimento della proprietà andrà denunciato al Ministero, come disposto dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, per la successiva comunicazione agli enti territoriali competenti, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del suddetto Decreto Legislativo, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione previsto dagli articoli 60 e seguenti del medesimo Decreto.

### **Parametri energetici e regolarità impiantistica**

ACE p.lla 1860 sub 1: Classe Energetica G - Prestazione Energetica Globale: 324,58 kWh/mq. anno – Indice Involucro: EPi 211,30.

L'attestato è scaduto a novembre 2021, ma l'immobile non è stato oggetto di interventi che possano avere determinato una modifica della classe energetica. Precedentemente al contratto di vendita sarà predisposto nuovo APE a cura dell'Ente.

Ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008, si fa presente che gli impianti tecnologici a servizio dell'immobile in oggetto, anche se dismessi, possono comunque non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

Si precisa che l'edificio è stato inserito nell'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133, e ss.mm.ii.

Pertanto alla cessione si applicano le disposizioni di cui al comma 9 della norma citata, che prevedono che agli atti di trasferimento dei beni inseriti nei Piani ex art. 58 siano applicabili le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410. Tali disposizioni consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero dalle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti e pertanto la presente relazione tecnica è da intendersi descrittiva dello stato dei luoghi e non dichiarativa della conformità degli stessi.

L'eventuale relazione tecnica che il notaio richieda, sarà a carico dell'acquirente.

### **Prezzo a base d'asta**

A corpo **Euro 785.000,00 (settecentottantacinquemila/00)**



21 luglio 2022

L'Istruttore Tecnico  
Geom. Marino Lombardi  
*(firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)*

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Maria C. Moscardi  
*(firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)*

Il Dirigente  
Dott.sa Valentina Pacini  
*(firmato digitalmente)*

**Allegati:**

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Autorizzazione all'alienazione;
4. Attestato di Certificazione Energetica;
5. Decreto di interesse storico.

**Nota:** gli atti di provenienza sono consultabili presso gli uffici del Servizio Patrimonio e Sport posti in Prato, Piazza Mercatale n. 31.