



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

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
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481



Unità immobiliare a destinazione commerciale
Viale Galileo Galilei nn. 234 - 236 - 238

Relazione Descrittiva

Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, sito a Nord del Comune di Prato in zona semicentrale del territorio, in località S. Lucia zona "Abatoni", in angolo tra Viale Galileo Galilei e la Via Bologna ai numeri civici 234 - 236 - 238 del Viale Galileo Galilei.

E' servita nelle immediate vicinanze dal transito delle principali linee di trasporto pubblico urbano, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è ben presente e molto agevole in quanto le vie più importanti nelle immediate vicinanze, Viale F.lli Cervi e le vie che costeggiano il fabbricato in parola, Viale Galileo Galilei e la Via Bologna, arterie delle più importanti della città, consentono, tra l'altro, di collegarsi velocemente e agevolmente al centro storico cittadino e alla più importante viabilità dei comuni limitrofi e autostradale. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova ben inserita in una zona con vocazione principalmente mista commerciale/residenziale densamente popolata, in



cui trovano posto uffici, scuole primarie, istituti di credito, numerose attività commerciali, centri commerciali e altro. La zona è, inoltre, dotata di numerose aree pubbliche di parcheggio e viabilità alberata. Dal punto di vista della dotazione privata di verde e parcheggi, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto è dotato di un'ampia area privata a verde e parcheggio. Non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Descrizione

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione d'uso commerciale, della superficie lorda di mq. 116, si trova ubicata al piano terra dell'immobile sito in Viale Galilei 234, 236 e 238, Prato.

A detta unità immobiliare è possibile accedere attraverso entrate indipendenti rispetto al resto del complesso immobiliare, prospicienti il piazzale di proprietà condominiale. Essa è costituita da n. 6 vani principali più vano ripostiglio, collegati da un corridoio tra di essi ed ai 3 servizi igienici presenti. Di quest'ultimi uno è già conforme alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13.

Posteriormente l'unità presenta tre aperture speculari all'entrata che si aprono su un portico di proprietà condominiale.

Ai locali attualmente si accede attraverso un vano di grandi dimensioni posto al nc. 236, da cui è possibile accedere al corridoio di generose dimensioni che corre longitudinalmente all'immobile e che a sua volta permette l'accesso sia alla sua destra che alla sua sinistra ai singoli vani ad uso ufficio, spogliatoio, ripostiglio e ai servizi igienici.

Sono presenti l'impianto idraulico, l'impianto elettrico e di condizionamento caldo/freddo con pompa di calore. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, laminato; i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio. Le condizioni manutentive sono buone.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è locata ad uso studio dentistico, con contratto sottoscritto in data 13 settembre 2019, Rep. 32164, registrato a Prato il 24/09/2019 al n. 6085 Serie 3T, della durata di 6 anni, salvo rinnovo. La vendita è soggetta a diritto di prelazione a favore del locatario, ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78, da esercitare entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione.

Dati millesimi e regolarità pagamento oneri condominiali

All'unità immobiliare sono attribuiti 37,27 millesimi per spese generali complessive e 39,28 millesimi per spese generali fabbricato. Al saldo dell'esercizio 01/09/2021 -



31/08/2022 i pagamenti degli oneri condominiali, ripartiti fra proprietà e locatario, risultano in regola.

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

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 16 dalla p.lla 91 sub. 502 - cat. C/1 - classe 8 - cons. 115 - superf. 116 - rendita Euro 2.120,31.

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: TR.3 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale.

Situazione edilizia

Il complesso del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato a seguito di "licenza di costruzione"

- prot. gen. n° 31735 del 6 novembre 1967 Busta: ST-1136-1967 (nuova costruzione);
- prot. gen. n° 27674 del 20 novembre 1970 Busta: ST-1143-1970 (variante alla licenza edilizia busta n. 1136/1967, precisandosi in proposito che nella trasposizione informatica dell'archivio edilizio per errore è stato inserito il riferimento alla busta 1137 anziché alla busta 1136);
- prot. gen. n° 64945 del 5 giugno 2013 Busta: PE-1502-2013 (attestazione di conformità opere edilizie ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005 - sanatoria);
- prot. gen. n° 76537 del 2 luglio 2013 Busta: PE-1808-2013 (edilizia libera: manutenzione straordinaria finalizzata ad una migliore organizzazione degli spazi attraverso piccoli interventi).

Si fa presente che, successivamente alla sopracitata pratica di edilizia libera, nel locale a dx entrando, è stato realizzato un elemento in cartongesso dell'altezza di circa 2.00 mt. di separazione in due zone della medesima stanza, oltre ad avere



ampliato nelle dimensioni l'apertura vetrata del banco reception. L'acquirente potrà optare per regolarizzare detta situazione con CILA tardiva, con il rispetto della disciplina di settore, come disposto dall'art. 136, comma 1, della L.R. n. 65/2014, oppure provvedere alla demolizione, a sua cura e spese, entro 120 giorni dalla stipula del contratto, dandone comunicazione per PEC al Servizio Patrimonio e Sport del Comune di Prato. Tutte le pratiche tecniche e amministrative, comprese eventuali opere edilizie, necessarie e consequenziali alla regolarizzazione, saranno a cura e spesa dell'acquirente.

Con istanza PG 2013/0072604 del 24/06/2013 è stato depositato il certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'Art. 86 Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005.

Provenienza del bene

L'immobile è pervenuto al Comune di Prato a seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 146 del 27/07/2000, trascritta a Prato il 13/10/2000 - Registro Particolare 5767 Registro Generale 10792.

Parametri energetici e regolarità impiantistica

APE: Classe Energetica G - Prestazione Energetica Globale: 68,36 kWh/mc. anno (scadenza 09/2023).

Ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008, si fa presente che gli impianti tecnologici a servizio dell'immobile in oggetto possono 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'unità immobiliare è stata inserita 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 220.000,00 (duecentoventimila/00)**

18 gennaio 2023

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. Certificato di Abitabilità/Agibilità;
4. Attestato di Prestazione Energetica.

Nota: gli atti di provenienza, il regolamento condominiale, la tabella millesimale e il contratto di locazione sono consultabili presso gli uffici del Servizio Patrimonio e Sport posti in Prato, Piazza Mercatale n. 31.