



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



**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.IIa 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.IIa 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.IIa 1860 sub. 1 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza 9 vani – sup. catast. totale mq. 246 - rendita Euro 813,42; p.IIa 1860 sub. 500 (ex sub 2) - cat. F/2 – senza rendita; p.IIa 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

APE p.Ila 1860 sub 1: Classe Energetica G - Prestazione Energetica Globale: 293,13 kWh/mq. anno (con scadenza 30/09/2032).

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.

21 Giugno 2024

L'Istruttore Tecnico

Geom. Marino Lombardi

Il Funzionario Tecnico

Arch. Maria C. Moscardi

Visto
*Il Dirigente del
Servizio Patrimonio e Sport*
Dott. Filippo Di Carlo

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs n. 82/2005 s.m.i. e rispettive norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Autorizzazione all'alienazione;
4. Attestato di Prestazione 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.