

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica riguarda la vendita di un immobile di proprietà dell'Azienda USL Toscana Centro posto nel Comune di Campi Bisenzio (FI). L'Azienda, ottenuto parere favorevole da parte della Regione Toscana (nota prot. nr.50406 del 30/04/2019), manifesta la volontà di alienare l'immobile, in quanto non lo ritiene più utile alle proprie attività istituzionali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta posto nel Comune di Campi Bisenzio (FI), in Località Capalle, Via Marconi. La porzione oggetto della presente relazione, facente parte di un'unità immobiliare più ampia, ha una superficie pari a 470,00 mq.

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al Foglio di Mappa 6, Particella 1228, Subalterni 500, 501, 502, 503, 504, 505 e 506, Categoria catastale B/1, Rendita catastale € 15.906,88.

Le porzioni del bene di interesse sono quelle identificate dai Subalterni 501 e 502.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso immobiliare di proprietà aziendale risulta articolarsi su vari corpi di fabbrica tra loro in comunicazione diretta ed è circondato da un ampio resede su tutti e quattro i lati, destinato a parcheggio, verde pertinenziale e viabilità interna. In un piccolo corpo di fabbrica distaccato dal fabbricato principale, sono posti i locali tecnici. Il fabbricato principale si sviluppa in parte su un piano ed in parte su due piani fuori terra.

La struttura è costituita da travi e pilastri perimetrali e centrali in cemento armato, che sostengono il solaio in latero-cemento ed il tetto a falde, le tamponature esterne sono in laterizio, in parte intonacate ed in parte rivestite con mattoncini. L'accesso alla struttura avviene tramite porta in alluminio e vetri; gli infissi esterni presentano la medesima finitura.

Il complesso è dotato di impianti idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, di riscaldamento ed antincendio.

La struttura è costituita da due unità immobiliari: la prima, più estesa, ospita una RSA e si estende nella parte Nord-Est del complesso; la seconda, a Sud-Ovest, ospita alcuni uffici ed ambulatori dell'Azienda USL Toscana Centro, gli spazi scoperti che circondano l'edificio principale, l'ingresso comune ed alcuni vani (palestra, servizi igienici e locali accessori) funzionali alle attività della RSA.

Lo stato manutentivo esterno risulta essere normale.

CARATTERISTICHE DELLA PORZIONE OGGETTO DEL PASSAGGIO DI PROPRIETA'

La porzione interessata dalla presente relazione costituisce, all'interno dell'edificio principale, uno spazio "cuscinetto" fra l'unità destinata ad RSA e la parte del complesso utilizzata per le funzioni amministrative e sanitarie dell'Azienda USL Toscana Centro.

Essa è costituita, per chi entra nel complesso dall'esterno, dopo aver attraversato il resede di proprietà esclusiva, da alcuni vani con funzioni accessorie esclusivamente dedicate alle attività della RSA quali la palestra, locali di deposito, ampio magazzino, spogliatoio, servizi igienici e disimpegni.

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore
SOS Patrimonio Immobiliare
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Saverio, 12 - 50135 Firenze
Telefono 055693035
Cell. 3294507585
E-mail:
patrimoni@immobiliare@uslcentro.toscana.it

Gli infissi interni sono in legno; i pavimenti degli spogliatoi e dei servizi, come anche i rivestimenti, sono in ceramica, mentre i pavimenti dell'ingresso, della palestra, dell'ampio magazzino e di alcuni disimpegni sono in linoleum.

L'impianto di riscaldamento è costituito in parte da ventilconvettori ed in parte da elementi radianti.

Le altezze degli ambienti sono di 2,70 ml nell'ingresso, 2,40 ml nei disimpegni, spogliatoi e servizi igienici, e variabile da circa 4,00 ml a 5,00 ml nell'ampio magazzino e nella palestra.

Lo stato conservativo interno è normale.

Il Direttore
SOS Patrimonio immobiliare
Ing. Guido Bilello



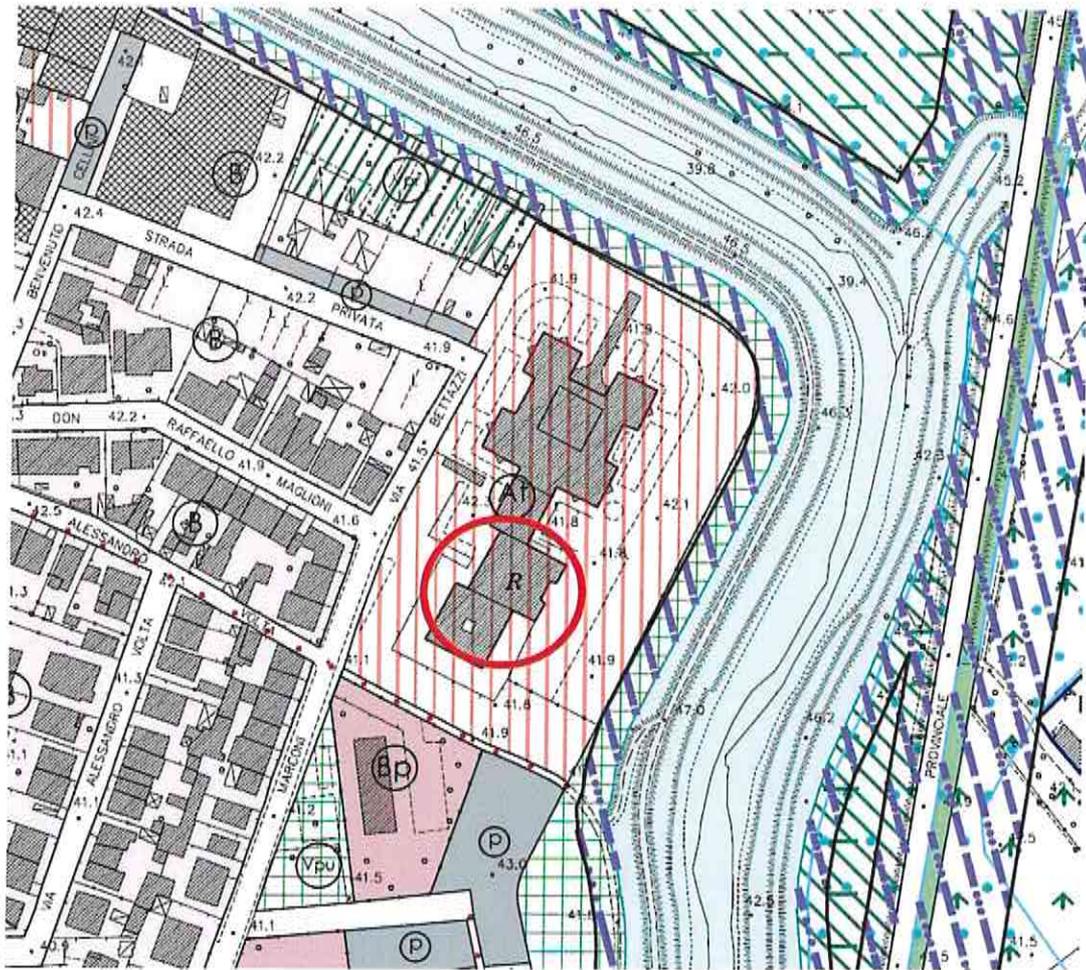
Azienda USL Toscana centro



In allegato:

- 1 planimetria di inquadramento urbanistico;*
- 2 planimetria di inquadramento topografico;*
- 3 estratto del foglio di mappa*
- 4 elaborato grafico - planimetria*
- 5 documentazione fotografica*

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOS Patrimonio immobiliare
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3298507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

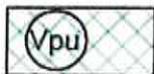


INDIVIDUAZIONE PORZIONE IN VALUTAZIONE

STANDARD URBANISTICI



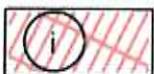
Parcheggi pubblici -art. 138



Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 136



Aree per attrezzature di interesse comune - art.137



Aree per l'istruzione - art. 135



Attrezzature metropolitane (interporto; ecc.): zona F - art. 139



Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 109

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Estratto del Regolamento Urbanistico vigente

ALLEGATO
N° 1

Data: 4.2017

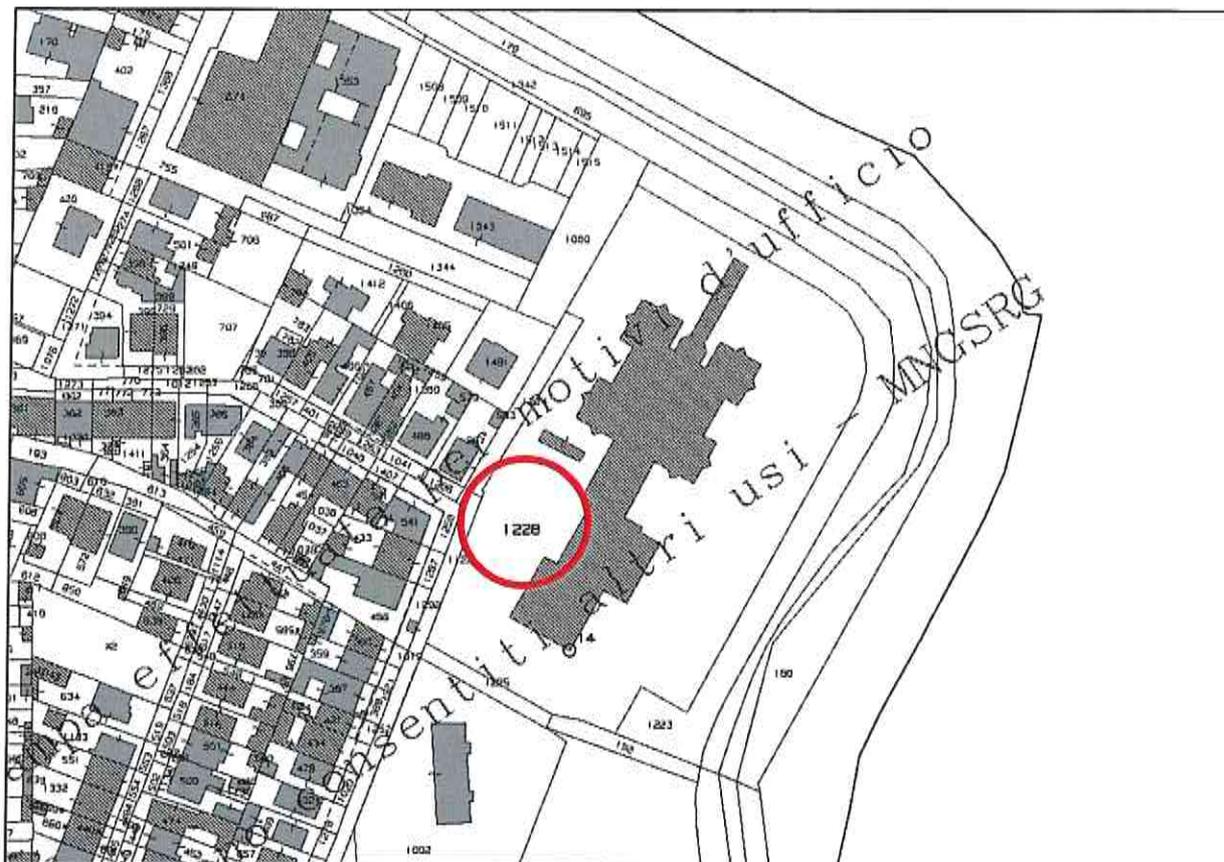


Individuazione dell'isolato di riferimento

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
individuazione dell'isolato di riferimento

ALLEGATO
N° 2

Data: 4.2017

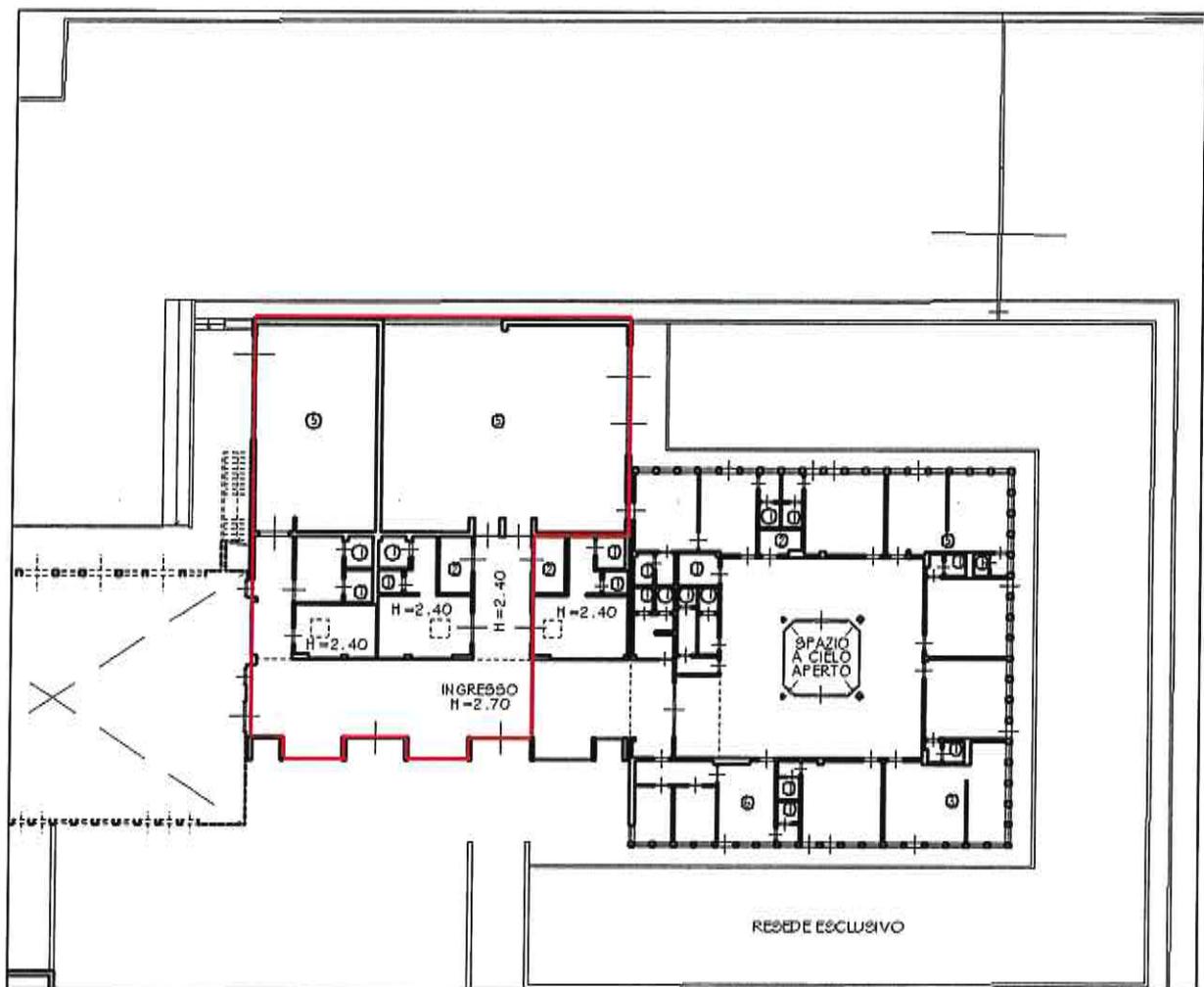


Particella sulla quale ricade l'immobile oggetto di stima

ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA

ALLEGATO
N° 3

Non in scala
Data: 4.2017



— Porzione oggetto di stima

ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO
N° 4

Non in scala

Data: 4.2017



1 – Ingresso da via Marconi



**2 – Immagine spazi
connettivi**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 5.1

Data 4.2017



3 – Particolare di un locale deposito



4 – Spogliatoio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 5.2

Data 1.2017

5 – Palestra



6 – Servizi igienici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO
N° 5.3**

Data 4.2017