



Relazione tecnica per compravendita – Lotto n. 66 – ex lavatoio località Villa di Baggio – Aia Baiocchi

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un lavatoio dismesso, realizzato nel 1956, posto in località Villa di Baggio, all'interno dell'Aia "Baiocchi". Tale manufatto è costituito da due vasche in pietra per il lavaggio, una più piccola e una più grande. La struttura è mista in pietra, cemento e laterizio ed ha una copertura piana posta al medesimo livello del resede pubblico. Al vecchio lavatoio si accede sia con una scala in cemento dall'area pubblica, denominata "Aia Baiocchi", sia dalla via sottostante, la Via di Baggio Nuova. L'immobile ha una superficie lorda di circa 20 mq ed ha un resede di pertinenza di ulteriori 20 mq.

Trattandosi di un immobile abbandonato e in disuso da molti anni e non essendo stati eseguiti su di esso lavori recenti di manutenzione, le condizioni di conservazione sono mediocri.

Lo scarico delle acque del lavatoio avviene nel fossetto esistente e tale sistema di smaltimento, anche delle acque piovane, dovrà essere mantenuto.

Stato attuale del lotto:

Il bene viene messo in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Saranno a carico dell'acquirente eventuali adempimenti atti alla regolarizzazione ed alla messa a norma di impianti, servizi e quanto altro necessario prescritto dalla legge. L'acquirente dovrà provvedere alle spese propedeutiche l'acquisto, a quelle notarili ed agli oneri fiscali nella misura corrente alla data di stipula dell'atto di trasferimento.

Destinazione urbanistica attuale:

Secondo la disciplina urbanistica vigente il bene oggetto di vendita è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 17.04.2013 e s.m.i, nelle zone contemplate nel TITOLO II – Disciplina del suolo edificato – Capo I – Art. 34 "tessuti e aggregati isolati di impianto storico – TS4 borghi di collina e di montagna" . Il manufatto ricade inoltre in fascia di rispetto cimiteriale (Art. 69 delle NTA – fasce di rispetto e altre indicazioni).

Identificativi catastali e confini:

L'immobile ricade nella particella 621 del Foglio di mappa 116 di Pistoia, qualità uliveto-vigneto di Classe 2[^], superficie catastale mq 43, Reddito Dominicale € 0,18 e Reddito Agrario € 0,14. Sarà cura dell'acquirente procedere a proprie spese alla regolarizzazione catastale con l'accampionamento del lavatoio al Catasto Fabbricati, mediante predisposizione e presentazione del tipo mappale e planimetria catastale con procedura DOCFA. Dette regolarizzazioni dovranno essere effettuate prima dell'atto definitivo di compravendita nei tempi tecnici strettamente necessari, pena decadenza di qualsiasi diritto e annullamento dell'aggiudicazione stessa. La proprietà dell'Amministrazione, appena descritta, confina al momento, con la Via Villa di Baggio Montanina, Tosi E., Gualandi G. e Scartabelli V., Spagnesi V. e S., Tosi S. e S., Marrocu A., Tosi T., salvo se altri.

Titolo di provenienza:

L'area su cui sorge il manufatto, mappale 621 (ex mappale 39), è pervenuta al Comune di Pistoia in virtù di atto di compravendita stipulato tra l'Amministrazione comunale e il Sig. Tosi Luigi il

11.05.1956, Registrato a Pistoia il 12.05.1956 al Volume 247 Atti Pubblici n. 2538 Repertorio n. 4145. Il lavatoio risulta realizzato ante 1967.

Stima del compendio immobiliare :

Per quanto concerne la stima del lotto, considerate la posizione, la conformazione dello stesso e i vincoli urbanistici, nonché il valore medio di mercato con cui vengono venduti beni della stessa tipologia, viene stimato un valore di € 4.000,00, come da ex Delibera di C.C. n. 9 del 15/02/2022.

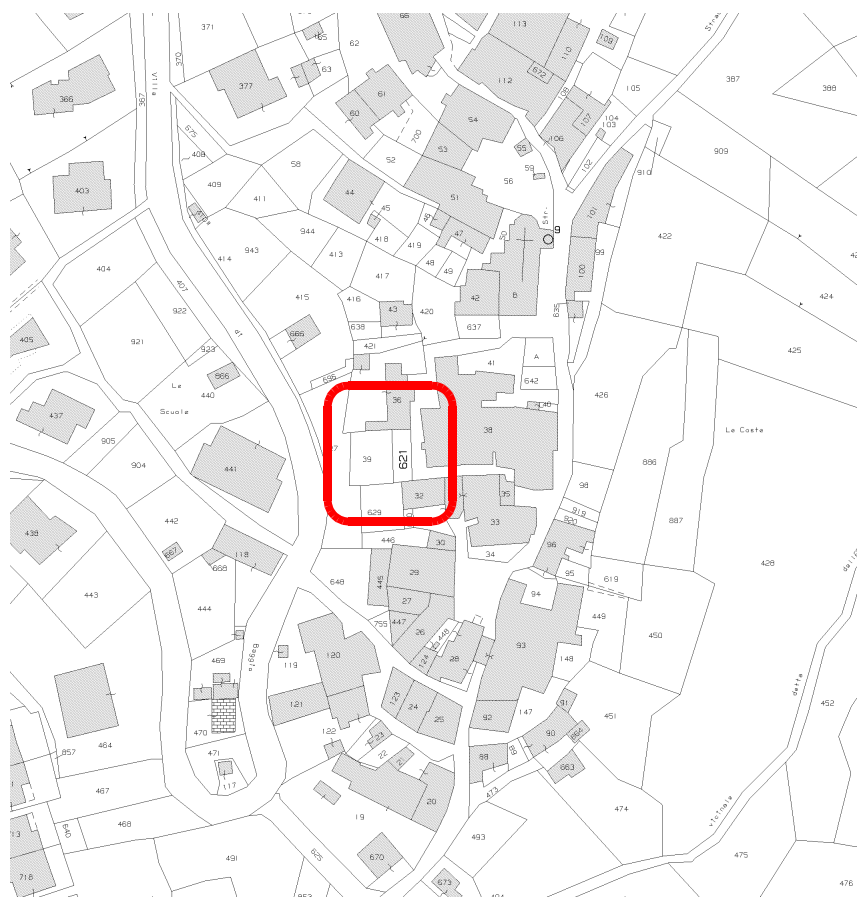
Pistoia, dicembre 2022

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Ing. Francesca Nobili)

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Estratto dal Regolamento Urbanistico vigente;
- Estratto dalle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico;
- Documentazione fotografica.

Estratto di mappa catastale – Foglio 116 particella 621



Dati della richiesta	Comune di PISTOLA (Codice:G713)
Catasto Terreni	Provincia di PISTOLA Foglio: 116 Particella: 621

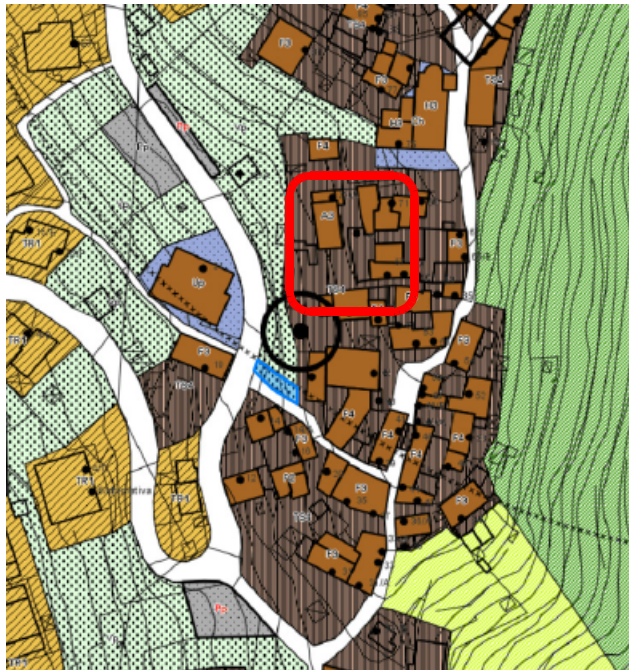
INTESTATO	
1 COMUNE DI PISTOLA Sede in PISTOLA (PT)	(1) Proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) in area ca	Deduz.	Rendito		
1	116	621		-	ULIV VIGNET 2	43		Dominiale Euro 0,18 L. 344	Aggrario Euro 0,14 L. 280	Impianto meccanografico del 01/10/1971
Notifica				Particella		1166				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/10/1988			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PISTOLA Sede in PISTOLA (PT)	00108690470*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		MULTURA DUFFICIO del 06/10/1988 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE, Sede PISTOLA (PT) Repertorio n. 88 - Valtara n. 88.1/1988 in atti dal 06/10/1988	

Estratto dal Regolamento Urbanistico



Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invariati tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

- sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;
- sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della L.R. n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;
- in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invariati strutturali;
- in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo ricordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico;
- le autorimesse interraste sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invariati tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;
- la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

Documentazione fotografica



