



## **Relazione tecnica per compravendita – Lotto n. 115 – ex lavatoio località Le Querci – Via della Capanna**

### **Descrizione dell'immobile:**

Trattasi di un lavatoio dismesso, realizzato prima del 1967, posto in località Le Querci, lungo la Via della Capanna. Tale manufatto è costituito da sei vasche in pietra per il lavaggio. La struttura è mista in pietra, cemento e laterizio. Al vecchio lavatoio si accede da Via della Capanna. Il lavatoio ha una superficie lorda di circa 18 mq e un resede di pertinenza di ulteriori 38 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 pessime.

### **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. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rientrando nei casi di esclusione dall'obbligo di legge.

### **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 III – TERRITORIO RURALE – CAPO I – Aree agricole specializzate di pianura – Art. 84.

### **Identificativi catastali e confini:**

L'immobile è identificato dalla particella 301 (Catasto Fabbricati) del Foglio di mappa 247 di Pistoia, categoria E/9, Rendita € 23,50. Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale che si allega alla presente relazione di stima, così come l'intestazione catastale risulta aggiornata come da visura catastale allegata alla presente. La proprietà dell'Amministrazione, appena descritta, confina al momento, con la Via della Capanna lato ovest, proprietà Shllaku lato nord proprietà Bonacchi e Dolfi lato sud, proprietà Dolfi lato est, salvo se altri.

### **Titolo di provenienza:**

L'immobile è di proprietà comunale per titoli ultraventennali. Il lavatoio risulta realizzato ante 1967.

### **Stima del compendio immobiliare :**

Per quanto concerne la stima del lotto, considerato il pessimo stato di conservazione, i vincoli urbanistici, nonché il valore medio di mercato con cui vengono venduti beni della stessa tipologia, viene stimato un valore di € 1.000,00 (Euro mille/00), valore indicato anche nella ex Deliberazione di C.C. n. 103 del 5/12/2022.

Considerata la precedente procedura ad evidenza pubblica (bando n. 26/2023), andata deserta per il valore a base d'asta di € 1.000,00, si stabilisce di abbattere il prezzo del 20%. Pertanto il nuovo valore di stima dell'immobile, da porre a base d'asta, è di **€ 800,00 (Euro ottocento/00)**.

Pistoia, 11 marzo 2024

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Ing. Francesca Nobili)

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Estratto dal Regolamento Urbanistico vigente;
- Estratto dalle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico;
- Documentazione fotografica.

Estratto di mappa catastale – Foglio 247 particella 301



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2023

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice:G713)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISTOIA Foglio: 247 Particella: 301

**INTESTATO**

1	COMUNE DI PISTOIA Sede in PISTOIA (PT)	00108690470*	(1) Proprieta'
---	--	--------------	----------------

**Unità immobiliare dal 29/10/2001**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		247	301				E/9				Euro 23.50 L. 45.500	VARIAZIONE del 29/10/2001 Pratica n. 163310 in atti dal 29/10/2001 VARIAZIONE DEL REDDITO (n. 6133.1/2001)
Indirizzo		VIA DELLA CAPANNA Interno 1 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 146654 del 11/11/2003										
Annotazioni		di immobile: d.m. del 20 gennaio 1990										

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune G713 - Foglio 247 - Particella 301

MODULARIO E - Ge. S. T. - B1

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mis. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (A. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1982, N. 40)

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di PISTOIA Via della Capanna s.n.c.  
 Data COMUNE DI PISTOIA  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISTOIA

proprietà Oscar delle Ece  
 Via della Capanna  
 piano terra  
 proprietà Bonacchi Gio  
 Via della Capanna  
 planimetria catastale foglio n. 247 scala 1:200  
 Loc. Le Queri 301  
 via provinciale Prato

ORIENTAMENTO NORD  
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Ufficio Tecnico del Comune dichiarante  
 (Foglio, mappa e sezione del piano)  
 Iscritta all'Albo de \_\_\_\_\_  
 della Provincia di \_\_\_\_\_  
 data 4 Febbraio 1982  
 Firma: H. GEOMETRA B. B. L. L.

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

Estratto dal Regolamento Urbanistico



## Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 109981 mq

### Normativa vigente sull'area

Territorio Rurale	Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura
-------------------	--

## Territorio Rurale

### Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura

- [Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura](#)

### Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura

1. In queste aree ad esclusiva funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni:

#### Indirizzi culturali e funzioni

2. Sono consentiti

- - le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, con le specifiche che seguono;
- - i bacini per la raccolta e stoccaggio delle acque a fini irrigui o per compensazione;
- - le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni; pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di invaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento, ne' produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie aziendali e locali, nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia idraulica comprendente la certificazione delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune;
- - gli impianti a vasetteria purché subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti. La realizzazione di tali impianti dovrà essere effettuata ai sensi della norma 13 del DPCM 5/11/99, mediante copertura del suolo esclusivamente con materiale permeabile (antialga e telo permeabile) poggiato a diretto contatto con il suolo non costipato, fatta salva la possibilità di stendere uno strato di materiale inerte dello spessore massimo di 5 cm impiegando materiali pacciamanti per migliorare le condizioni di permeabilità dei terreni. I primi 2 ettari di vasetteria potranno essere realizzati come quota una tantum senza limitazioni percentuali relative alla SAU aziendale; la superficie a vasetteria eccedente i 2 ettari potrà interessare fino al 30% della SAU complessiva aziendale ricadente delle Aree agricole specializzate di pianura. Le aziende aderenti allo schema di certificazione ambientale EMAS o di tipo equivalente per la gestione ambientale aziendale, finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale delle attività produttive sulle risorse, ovvero aderenti ad uno specifico disciplinare approvato e autorizzato dal Ministero competente, potranno ottenere il raggiungimento di una quota a vasetteria pari al 65% della SAU aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Tale certificazione dovrà essere coerente con le direttive europee in termini di certificazione EMAS (Reg. Ue n.1836 del 1993 modificato da Reg. Ue n.761 del 2001 - detto Emas2) e dovrà espressamente contenere indicazioni su pratiche aziendali (sia per il pieno campo sia per la vasetteria) che garantiscano:
  - a) riduzione del consumo idrico (impianti di irrigazione, sensori di pioggia, pacciamatura dei vasi, vivaio chiuso)
  - b) riduzione nell'impiego di fitofarmaci e diserbanti,
  - c) la fitodepurazione,
  - d) la realizzazione di impianti a vasetteria che non pregiudichino usi alternativi futuri dei fondi (evitando trasformazioni profonde ed irreversibili del territorio e dei profili del suolo agrario).
- - I nuovi impianti di vasetteria qualora prevedano un'adeguata fascia di rispetto dai centri abitati e dalle civili abitazioni, nella quale devono essere messi a dimora specie capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.).

3. Non sono consentiti:

- - gli impianti a vasetteria che comportano l'asportazione di suolo e/o l'aggiunta/sostituzione di materiale inerte al suolo agricolo, salvo quanto consentito ai commi precedenti;
- - gli impianti a vasetteria che si estendono per una superficie superiore a quanto definito dalle presenti norme;
- - l'impermeabilizzazione del suolo agricolo al di fuori di quanto previsto dalle presenti norme e dai PMAA;
- - per i nuovi impianti a vasetteria, l'impiego di sistemi di irrigazione privi di impianto di recupero.

#### Interventi edilizi

4. Nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi:

- - il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile con le limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq e comunque non inferiore a 600 mq per ogni unità abitativa;
- - nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;
- - il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente Art. 80;
- - distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;
- - l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;
- - la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;
- - la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

5. Non sono consentiti:

- - lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola.

### Viabilità

6. Gli impianti di vasetteria dovranno essere realizzati di norma nelle vicinanze dei centri aziendali in modo tale da ridurre il consumo di suolo per viabilità di servizio, che, in caso di dismissione dell'impianto, dovrà essere completamente riconvertibile in Superficie Agricola Utilizzabile.

### Documentazione fotografica





