

**SCHEDA INFORMATIVA UNITA' IMMOBILIARE**

Si consiglia oltre alla visione di questa scheda sintetica una analisi della relazione di stima Prot. 3080.30/04/2018.0005637

Immobile Via Landino n. 7A – cap 50129 città Firenze

Scala : A

Piano: 4

Interno: ND

Superficie lorda : mq 130,58

Descrizione

L'appartamento si colloca al quarto piano dello stabile ed è accessibile dall'ingresso di via Landino 7A. Gli affacci sono sia su via Landino (nord est) sia su via Lorenzo il Magnifico (sudest). L'affaccio su via Landino comprende anche un balcone di circa 6 mq.

A livello di finiture presenta la porta di ingresso in legno dotato di serratura di sicurezza, la pavimentazione in piastrelle di graniglia, marmo e gres porcellanato (cucina e bagno), le porte interne in legno verniciate, infissi esterni in p.v.c. con vetro camera, avvolgibili in p.v.c., impianto di riscaldamento è del tipo termosingolo, con caldaia murale a gas metano posta all'interno del locale cucina, caloriferi in ghisa.

Pertinenze

Cantina censita al foglio 76 particella 42 subalterno 552; posto auto al censito foglio 76 particella 42 subalterno 505.

Identificativi catastali :

Comune censuario di Firenze, Sezione Urbana A e sono distinti al foglio n° 76 –mappale n° 42 – sub 551- Zona Censuaria 2.

Note:

L'immobile oggetto di stima risulta inserito negli elenchi degli "immobili di pregio", ai sensi del Decreto Interministeriale del 01 aprile 2003, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n 87 del 14 aprile 2003.

Struttura e finiture dell'edificio:

L'edificio è formato da un piano interrato e nr 7 piani fuori terra. Al piano interrato dello stabile sono presenti le cantine ed i posti auto da cui si accede a mezzo della rampa di via Lorenzo il Magnifico. Le finiture esterne sono in intonaco, gli infissi in legno con bancali in marmo, i vani scala in marmo. La struttura dell'edificio è in telaio in cemento a armato e tamponature e solai in laterizio Non sono presenti segni evidenti di cedimenti strutturali.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato manutentivo compatibile con la vetustà dello stesso.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare:

Gli infissi esterni ed interni risalgono con ogni probabilità all'epoca di costruzione. Gli infissi esterni devono essere sostituiti in quanto a vetro singolo e non più adatti a garantire la tenuta all'aria e idonei alle attuali normative sul consumo energetico.

Gli impianti idraulici ed elettrici devono essere adeguati alle attuali normative ed in particolare l'impiantistica idraulica della cucina e dei bagni deve essere rifatta ex novo non garantendo nel tempo tenuta e funzionalità;

I rivestimenti orizzontali possono essere mantenuti ma presentano un avanzato stato di usura e risalgono all'epoca di costruzione.

Le persiane – tapparelle non sono più funzionanti e vanno sostituite.

Le pareti necessitano in alcuni punti di riprese di intonaco e vanno tinteggiate anche quale conseguenza del rifacimento degli impianti.

Impianti tecnologici:

Gli impianti elettrici condominiali non sono a norma e sono privi delle certificazioni di cui all'art. 6 del D.M. 37/08.

Sia la centrale termica che l'autorimessa sono soggette alla prevenzione incendi quali attività 74 e 75 di cui al DPR 151/11.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Per entrambi le attività non è stata rinvenuta documentazione provante l'adeguamento dei luoghi alla normativa di prevenzione incendi (SCIA-CPI).

Uguualmente non sono state rinvenute le certificazioni 37/08 dell'impianto gas metano. Gli impianti elettrici e idro-termo-sanitari in generale, sono stati realizzati precedentemente alla L. 46/90, sostituita dal D.M. n° 37/2008. Pertanto, con ogni probabilità, gli appartamenti sono privi della suddetta documentazione.

L'appartamento è anche privo di A.P.E. (Legge n° 90/2013).

Situazione Urbanistica:

Si può esprimere la conformità catastale, quella urbanistica è da verificare ma appare evidente che qualsiasi difformità interna, possa essere sanata in relazione agli strumenti urbanistici vigenti.

L'intero edificio è provvisto di abitabilità con licenza n 299 visita del 9 ottobre 1964 .