

Scheda descrittiva Immobile
via Quintino Sella, 67/69 Firenze

L'immobile in oggetto è costituito da due unità immobiliari: la prima a destinazione terziaria con accesso principale dal civico 67, indicata come Unità A, la seconda destinata a parcheggio e verde privato con accesso dal civico 69, indicata come Unità B.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile è ubicato in Via Quintino Sella, nel tratto prossimo a Via del Campofiore, con ingresso dai civici 67 e 69, quest'ultimo per passo carrabile autorizzazione Comune di Firenze n. 704. La zona in cui è situato l'immobile è semicentrale, denominata Madonnone - San Salvi - Bellariva e posta a Sud rispetto al Centro Storico di Firenze, delimitata a Sud dal Lungarno Colombo, a Nord dal quartiere di Coverciano, a Ovest da via del Campofiore, rilevante direttrice stradale che collega al centro cittadino i quartieri di Campo di Marte e Coverciano.

La zona è densamente edificata e caratterizzata dalla presenza di un'edilizia residenziale di tipo civile realizzata a partire dai primi anni del novecento con un massiccio sviluppo tra gli anni '50 e '70'. I luoghi rilevanti della zona sono il lungarno Colombo con i suoi giardini, l'area di Bellariva con i suoi impianti sportivi e, infine, l'area di San Salvi (ex ospedale psichiatrico di Firenze) che ospita attualmente uffici e strutture sanitarie della ASL, sedi universitarie e ampie aree a verde. La zona a prevalente destinazione residenziale è, dotata di numerosi esercizi commerciali e uffici pubblici e privati, da ritenersi discretamente appetibile per le destinazioni citate.

Il punto in cui è situato l'immobile in stima è ben collegato dai mezzi pubblici con le altre zone della città, in particolare dalle linee cittadine ATAF, oltre che con i comuni a Sud di Firenze attraverso le linee extraurbane, con fermate prossime all'immobile. Agevole risulta la raggiungibilità dell'immobile con mezzo privato dalle altre parti di Firenze e da fuori comune, per la prossimità dello stesso ad assi viari principali quali il lungarno Colombo, la circonvallazione dei Viali e Via del Campofiore prima detta.

Si evidenzia la difficoltà di parcheggio alle auto private in prossimità dell'edificio in esame in quanto insufficienti gli spazi presenti per la nota carenza di box e posti auto di pertinenza delle abitazioni della zona. Tale carenza di parcheggio è stata in parte migliorata con la recente realizzazione del parcheggio multipiano nella vicina (500 m) Piazza Alberti.

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio, a pianta trapezia, è disposto su sei piani fuori terra e due seminterrati. Il prospetto principale si sviluppa su via Quintino Sella mentre quello posteriore su piazzale ad uso parcheggio e verde privato. Confina a Est e Ovest con altri edifici condominiali. La sua costruzione è databile intorno alla fine degli anni '60. L'edificio ha destinazione promiscua, residenziale, terziaria e commerciale.

Esso risulta disimpegnato da un vano scala dotato di impianto di ascensore. Il fabbricato presenta un adiacente piazzale ad uso parcheggio e verde privato, con accesso protetto da sbarra, di proprietà ICE e, dunque, compreso nelle unità in valutazione, con diritto di passo per l'unità a

destinazione commerciale posta al piano seminterrato. La struttura portante è in cemento armato gettato in opera, le tamponature e i divisori interni in muratura, intonacata e tinteggiata. La facciata principale è rivestita con mattonelle in pietra (15X25 cm) e cemento a "faccia vista". Il tetto, in piccola parte piano, è del tipo a falde con manto di copertura in cotto.

I solai sono del tipo misto cemento armato e laterizio. Gli infissi dei piani destinati ad ufficio sono di alluminio e vetri mentre quelli dei piani residenziali sono in legno e vetri con tapparelle avvolgibili in legno.

Gli impianti comuni del fabbricato sono: accumulo e sollevamento acqua potabile, rete fognaria dotata di fosse biologiche, impianto elettrico. Lo stato manutentivo dell'edificio e delle parti comuni risulta normale per l'epoca di costruzione.

Caratteristiche delle unità immobiliari

Unità principale a destinazione terziaria (Unità A)

Ufficio prospiciente Via Quintino Sella, accessibile dal vano scala condominiale al civico 67 e dal piazzale ad uso parcheggio al civico 69; l'unità immobiliare è dislocata su due piani (piano rialzato e primo) con accesso diretto dal vano scala sia per gli ambienti al piano rialzato che al primo, attraverso portoncino di ingresso in legno. Il collegamento fra i due piani avviene, oltre che attraverso il vano scala condominiale, mediante scala interna in metallo e legno con parapetto in vetro. La porta d'accesso dal piazzale è in alluminio e vetri con maniglione antipanico. Dalla suddetta porta si giunge al piazzale, posto a quota inferiore, attraverso scala in pietra dotata di servo scala per disabili.

Al piano rialzato sono presenti tre ampi ambienti, più uno meno esteso, attrezzato e adibito attualmente a cucina/mensa. Gli ambienti sono disimpegnati da un corridoio centrale e dotati di servizi igienici e locali accessori. Sono, inoltre, presenti tre servizi igienici, uno dei quali per disabili, e due ripostigli, di cui uno ospita attualmente il quadro elettrico mentre il più piccolo ospita l'armadio dell'impianto di trasmissione dati. Al piano primo sono presenti nove ambienti e un servizio igienico disimpegnati da un corridoio centrale. All'ingresso dal vano scala al piano primo è attrezzata un'area di accoglienza e un'area di attesa.

L'unità immobiliare è, infine, dotata di un locale tecnico al piano seminterrato in prossimità delle cantine che ospita attualmente il vecchio impianto di condizionamento a freddo dei locali posti in vendita, impianto ormai non più in uso da molti anni. La dismissione dell'impianto è a carico dell'acquirente.

Si fa presente altresì che in un locale condominiale sono presenti sia la vecchia caldaia dei locali dell'ufficio in vendita che la vecchia caldaia condominiale, impianti da tempo non in uso. Laddove venisse in futuro deciso il loro smaltimento in sede condominiale, i relativi costi per l'impianto afferente ai locali in vendita saranno a carico dell'acquirente.

I divisori interni sono tutti in muratura se si escludono gli ambienti al piano primo, prospicienti la via Quintino Sella, costituiti da pareti mobili in alluminio e vetri ambrati messi in sicurezza. Tutti gli infissi, esterni e interni, sono in alluminio e vetri, fatta eccezione per i servizi e i ripostigli con struttura in alluminio e pannelli in plastica. Alcuni infissi esterni sono dotati di tende motorizzate. La porta di accesso al piano primo è blindata.

I disimpegni e i locali accessori sono controsoffittati. I pavimenti degli ambienti principali sono rivestiti con parquet, i servizi e il ripostiglio più piccolo con ceramica (20X20 cm), i corridoi, la zona attesa e accoglienza e il secondo ripostiglio con lastre in gres (40X60 cm). Gli zoccolini sono in parte in legno, in parte in PVC.

I servizi presentano rivestimento in ceramica (20X20 cm), i divisori e le tamponature esterne in muratura con intonaco civile. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffreddamento estivo), impianto videocitofono, impianto di trasmissione dati e telefonico, impianto di controllo accessi. Tutti gli impianti, di recente realizzazione, sono in ottime condizioni (gli impianti elettrico e di climatizzazione sono dotati di Dichiarazione di conformità).

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità in esame può ritenersi ottimo.

Classe energetica: G

Unità a destinazione parcheggio e verde privato (Unità B)

Trattasi di area urbana con accesso, tramite passo carrabile dotato di sbarra, dal civico 69 di via Quintino Sella. Il collegamento dalla pubblica via avviene tramite passaggio coperto di proprietà condominiale.

L'area è recintata da muri in cemento armato e laterizio di altezza circa 3,50 e confina su un lato con il fabbricato dell'unità A e sugli altri lati con altre proprietà.

Le superfici scoperte su cui transitano o sostano le autovetture sono pavimentate con ghiaio, le restanti aree sono tenute a verde con alberi di alto fusto che assicurano un sufficiente ombreggiamento degli spazi sottostanti.

L'area è dotata di impianto di illuminazione. Gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli non sono delimitati. Tuttavia, la disponibilità di posti auto, escluse le aree a verde occupate da alberi di alto fusto, gli spazi di manovra indispensabili per rendere agevole la manovra, ammonta a quattordici unità.

Identificazione catastale

Le unità immobiliari sono rappresentate come segue al Catasto Terreni del Comune di Firenze:

Unità A Foglio 105 Particella 187 Qualità Ente urbano – superficie mq 360

Unità B Foglio 105 Particella 327 Qualità Ente urbano - superficie mq 560

Le unità immobiliari sono rappresentate come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

Unità A – foglio 105 – Particella 187 – sub 18 – zona cens. 2 – Cat. A/10 – Classe 7 –

consistenza 10,5 vani – rendita 6.371,79

Superficie Unità A mq 508

Unità B – foglio 105 – Particella 327 – zona cens. 2 – Cat. F/1

Superficie Unità B mq 560

SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI

Con l'atto di acquisto è costituita a favore dell'unità B, a carico del passaggio coperto di proprietà condominiale distinto con la particella 187, servitù di passaggio con ogni mezzo. Con lo stesso atto di acquisto è costituita a favore dell'unità distinta con la particella 187 sub. 13, a carico dell'unità B, servitù di passaggio con ogni mezzo.