

Dr. Luca Meoni
Architetto
Via Pisana 430
50018 Scandicci (FI)
Tel. 0557221368
E-mail: arch.lucameoni@libero.it

RELAZIONE TECNICA

In accompagnamento all'atto di vendita di un appartamento ad uso abitativo e giardino esclusivo, posto in Comune di Firenze, Via del Baluardo, 7 piano terreno.

PROPRIETA'

BILIOTTI MARINA nata a Firenze il 26/03/1960 ed ivi residente, C.F. BLT MRN 60C66 D612T.

CASSETTI CAMILLA nata a Firenze il 15/03/2002 ed ivi residente, C.F. CSS CLL 02C55 D612Y.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno di una villetta a schiera di due piani fuori terra, risalente ad un intervento di lottizzazione dei primi anni del 900. La facciata, riproposta in tutta la via, è costituita al piano terra da un arco di accesso al porticato e una finestra, sormontati da una terrazza, in corrispondenza del portico sopraelevato, e una finestra al primo piano.

Dal portico si accede alle due unità immobiliari costituenti l'edificio, un ingresso rimane sulla destra entrando da sotto l'arco, mentre l'altro, di accesso all'unità immobiliare in oggetto, è centrale rispetto all'arco in facciata e affiancato da due aperture finestrate, una per lato.

Il bene in oggetto è composto da tre vani: un ingresso-soggiorno collegato da una grossa apertura al vano adiacente creando un unico ampio locale, dal quale tramite alcuni scalini si accede al giardino tergale. Da questo vano si passa ad un disimpegno, con sovrastante soppalco provvisto di accesso dalla cucina; da cui si accede ad una camera, con affaccio sul Via del Baluardo, un bagno e la cucina, entrambi con affaccio sul lato tergale del giardino di proprietà. Il resede in parte a verde e in parte pavimentata; quest'ultima sovrastata da una tettoia.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene sopra descritto risulta censito presso *all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze*, al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze in giusto conto alla parte detentrica; ed è stata inviata denuncia di variazione in data 26 febbraio 2020 protocollo FI0023735 per errata rappresentazione grafica, identificata al foglio di mappa 119, particella 11 e 557 (resede esclusivo), sub.500; zona censuaria 3; Cat. A/3; classe 3; vani 5; superficie catastale 86 mq.; escluse aree scoperte 75 mq.; introdotto in banca dati come "classamento e rendita proposti" ai sensi del D.M. 701/94

Si attesta che i dati catastali e la planimetria depositata è conforme allo stato dei luoghi sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

CONFINI

Detto immobile confina con via del Baluardo, parti condominiali, proprietà Galli, proprietà Cantini- D'Avirro, proprietà Lo Sapio; salvo se altri.

POVENIENZA

Il bene sopra descritto risulta pervenuto alla attuale proprietà Biliotti Marina e Cassetti Camilla per successione in morte del Sig. Cassetti Massimo (marito/padre) apertasi in data 19/01/2017 Registrata Firenze Volume 9.990 n.6.928 del 28/12/2017

COMMERCIALIZZABILITA' E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE.

L'edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stato realizzato presumibilmente precedentemente agli anni '30, con una lottizzazione unitaria dell'intera area compresa tra via del Bobolino, via del Baluardo, via del Mascherino e via della Madonna della Pace; risulta infatti presente nella cartografia catastale del 1939.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare è stato legittimato a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 art.31, presentata in data 30 luglio 1986 protocollato al n.93.535 posizione n. S/39.293, per cui è stata rilasciata dal Comune di Firenze in data 23 febbraio 2004, Concessione Edilizia in Sanatoria n.145.275, det. 04/1863/104. Quest'ultima presentava però degli errati riferimenti ai moduli della richiesta di condono per cui è stata inoltrata domanda di correzione in data 02/01/2020 prot.n.3.497, a cui ha fatto seguito il provvedimento n.187/2020 del 03/02/2020 che rettifica ed è parte integrante della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 145.275 del 23/02/2004, di seguito allegata.

In riferimento alla sopra indicata u.i. è stato redatto in data 29/09/2019 l'Attestato di Prestazione Energetica n.79.726-2019 e regolarmente inviato alla Regione Toscana, nel quale l'immobile ricade in classe Energetica "G"

Il fabbricato sopra descritto, successivamente alla costruzione, ad eccezione di quanto sopra precisato, cioè le pratiche edilizie menzionate, non ha subito interventi edilizi o cambi di destinazione che avrebbero richiesto permessi autorizzativi e pertanto si attesta la rispondenza edilizia – urbanistica.

Scandicci, 02 marzo 2020


Arch. Luca Meoni