

EX - RSA - VIA DELL'OSPEDALE

SCHEMA TECNICA IMMOBILE aggiornamento luglio 2022



UBICAZIONE: ingresso Via dell'Ospedale, snc - Castiglione della Pescaia (GR)-

POSIZIONE: centro storico del capoluogo

IDENTIFICATIVI CATASTALI: NCF - Comune di Castiglione della Pescaia, Foglio 106, Particella 74, sub.2 (case di cura e ospedali)

CONSISTENZA: sup. utile comm. casa residenza anziani(u.i. al sub2)	mq.	403,00
sup. utile comm. cantina / centrale termica (u.i.alsub2)	mq.	7,00
TOTALE superficie utile commerciale	mq.	412,00
sup. lorda comm. casa residenza anziani(u.i. al sub2)	mq.	522,00
sup. lorda comm. cantina / centrale termica (u.i.alsub2)	mq.	9,00
TOTALE superficie utile commerciale	mq.	531,00

PROPRIETA': Comune di Castiglione della Pescaia

TITOLO DI PROVENIENZA: Atto ricognitivo di acquisizione al Patrimonio Comunale a seguito dello scioglimento per legge dell'Ente di assistenza nel 1938, con atto del segretario comunale Dott.ssa Maria Luisa Massai rep.2731 del 28/12/1999 trascritto a Grosseto il 14/02/2000 IT 2134

USO ATTUALE: libero

CLASSIFICAZIONE INVENTARIO: Patrimonio disponibile

VERIFICA INTERESSE CULTURALE: non rientrante tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. – vedi nota prot. 18825 del 04/12/2014 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio.

VALORE STIMATO INDICATIVO:

Ingresso da via dell'Ospedale residenza anziani, da via dell'Amore locale tecnico.
Panoramico

Stato manutenzione: da ristrutturare

La stima è stata eseguita considerando il valore di trasformazione a residenziale, considerando la particolare dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche uniche oltre alla particolare disciplina urbanistica che permette il frazionamento in deroga alle NTA del RUC fino a metrature minime di 50mq di superficie utile. Per valutare il valore attuale dell'immobile è stato stimato il valore di mercato finale detraendo da esso i costi diretti e indiretti di trasformazione pervenendo al seguente valore:

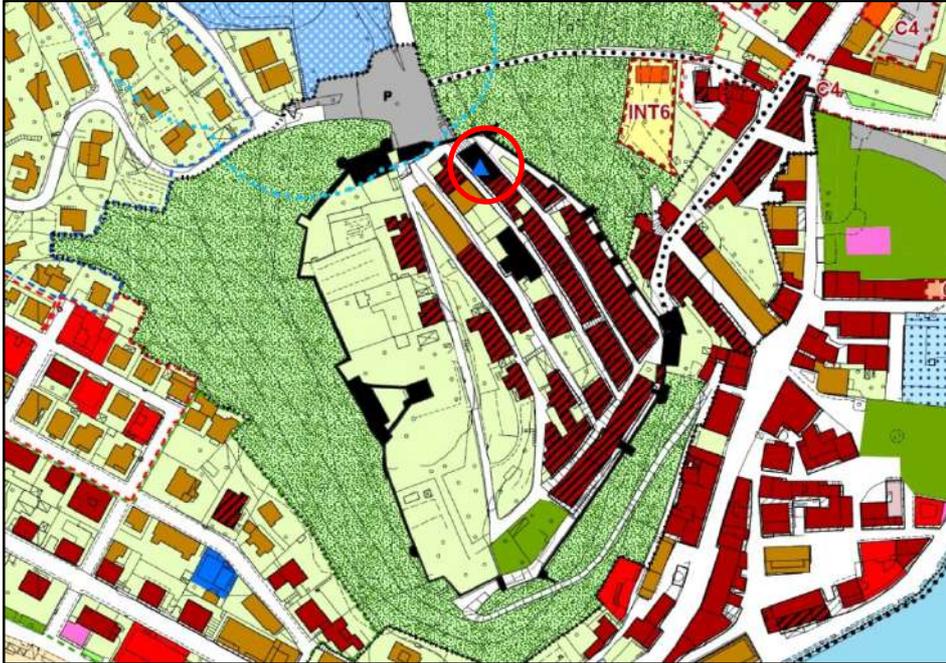
superficie lorda commerciale 531mq – valore attuale 2.774.000,00€

DESCRIZIONE SINTETICA

Porzione di immobile facente parte di un edificio del centro storico di Castiglione della Pescaia, ubicato all'interno delle mura, costituito da:

- al piano terra da via dell'Ospedale, un ingresso con scala per accesso al piano superiore, disimpegno per accesso ad un locale ad uso infermeria e camera con anti-bagno e bagno, ulteriore antibagno e bagno con accesso dall'ingresso, locale soggiorno, locale pranzo con terrazza su via dell'amore, cucina, disimpegno con wc e spogliatoio, secondo ingresso con seconda rampa di scale per accesso al piano primo, n.3 locali ripostiglio e locale guardaroba;
- al piano primo di via dell'ospedale n.4 camere, locale soggiorno con doppio wc e anti bagno, disimpegno, stireria, spogliatoio con bagno;
- al piano terra su via dell'amore, locale tecnico, superficie lorda commerciale pari a mq 9.

INQUADRAMENTO URBANISTICO
ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



L'immobile è classificato come **A1-edificio/o complessi di valore storico architettonico e documentario vincolati**;

Ai sensi dell'art. 13, comma 5, lettera m), i fabbricati che verranno ceduti dall'Amministrazione Comunale potranno essere oggetto di interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono; in deroga alle NTA del RUC sarà consentito il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq.

Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Restauro);
- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);

Ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. a), le destinazioni d'uso ammesse sono:

a1 (residenziale); a2 (strutture ricettive extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione); a3 (residenze d'epoca); c1 (esercizi di vicinato alimentari e non alimentari); e2 (laboratori per arti e mestieri e attività di servizio alla persona); f2 (uffici pubblici); f3 (attrezzature culturali - pubbliche); f4 (edifici per il culto); f6 (pubblici esercizi); f11 (attività culturali e altre attività di servizio private).

Castiglione della Pescaia, lì 19/07/2022

Il Tecnico Comunale
Dott. Agr. Fabio Menchetti

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2022

Dati identificativi: Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **74**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.817,94**

Categoria **B/2^a**, Classe **U**, Consistenza **1.600 m³**

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA DELL' OSPEDALE Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **540 m²**

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (CF 00117100537)

Sede in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

> **Indirizzo**

- dall'impianto al 26/09/1990** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**
Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**
VIA OSPEDALE n. 37 Piano T - 1
Partita: **576**
- dal 26/09/1990 al 24/05/2002** VARIAZIONE del 26/09/1990 in atti dal 27/09/1990
Immobile attuale DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 12540.1/1990)
Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**
Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**
VIA OSPEDALE Piano S1 - T - 1
Partita: **576**
- dal 24/05/2002 al 19/03/2004** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2002
Immobile attuale Pratica n. 84351 in atti dal 24/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20007.1/2002)
Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**
Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**
VIA DELL` OSPEDALE Piano S1 - T - 1
- dal 19/03/2004** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/03/2004
Immobile attuale Pratica n. GR0028466 in atti dal 19/03/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4966.1/2004)
Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**
Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**
VIA DELL` OSPEDALE Piano S1-T - 1

> **Dati di classamento**

- dall'impianto al 26/09/1990** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**
Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 2.532**
Categoria **B/2^a**, Classe **U**, Consistenza **2.110 m³**
Partita: **576**
- dal 26/09/1990 al 26/09/1990** VARIAZIONE del 26/09/1990 in atti dal 27/09/1990
Immobile attuale DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 12540.1/1990)
Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**
Partita: **576**

📅 dal **26/09/1990** al **24/05/2002**

Immobile attuale

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**
(C310) (GR)

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 0,99**

Rendita: **Lire 1.920**

Categoria **B/2^a**, Classe **U**, Consistenza **1.600 m³**

Partita: **576**

VARIAZIONE del 26/09/1990 in atti dal 24/03/1997 CLS
(n. 12540.2/1990)

📅 dal **24/05/2002** al **19/03/2004**

Immobile attuale

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**
(C310) (GR)

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.817,94**

Categoria **B/2^a**, Classe **U**, Consistenza **1.600 m³**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2002
Pratica n. 84351 in atti dal 24/05/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 20007.1/2002)

📅 dal **19/03/2004**

Immobile attuale

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**
(C310) (GR)

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.817,94**

Categoria **B/2^a**, Classe **U**, Consistenza **1.600 m³**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
19/03/2004 Pratica n. GR0028466 in atti dal 19/03/2004
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
4966.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**
(C310) (GR)

Foglio **106** Particella **74** Subalterno **2**

Totale: **540 m²**

Totale escluse aree scoperte : **540 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
19/03/2004, prot. n. GR0028466

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310)(GR) Foglio 106 Particella 74 Sub. 2

➤ **1. OSPEDALE CIVILE-IN CASTIGLIONE DELLA PESCAIA-**

📅 dall'impianto al 28/12/1999
(deriva dall'atto 1)

➤ **1. COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (CF 00117100537)**

Sede in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

📅 dal 28/12/1999

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/12/1999 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR) Repertorio n. 2731 registrato in data - ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 1478.1/2000 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 14/03/2000

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/2: Case di cure ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unita` tipo di riferimento)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Grosseto

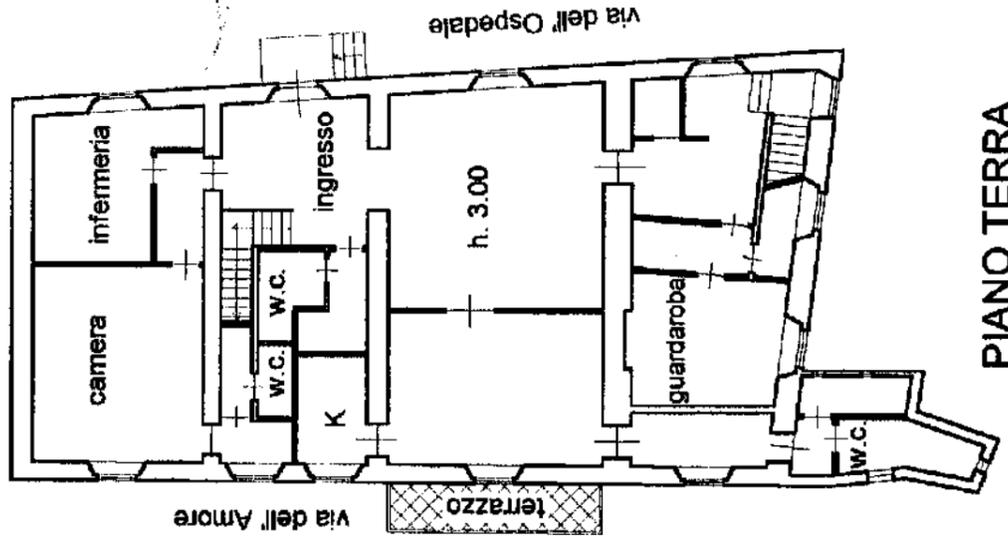
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. GR0028466 del 19/03/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Castiglione Della Pescaia**
Via Dell' Ospedale oiv.

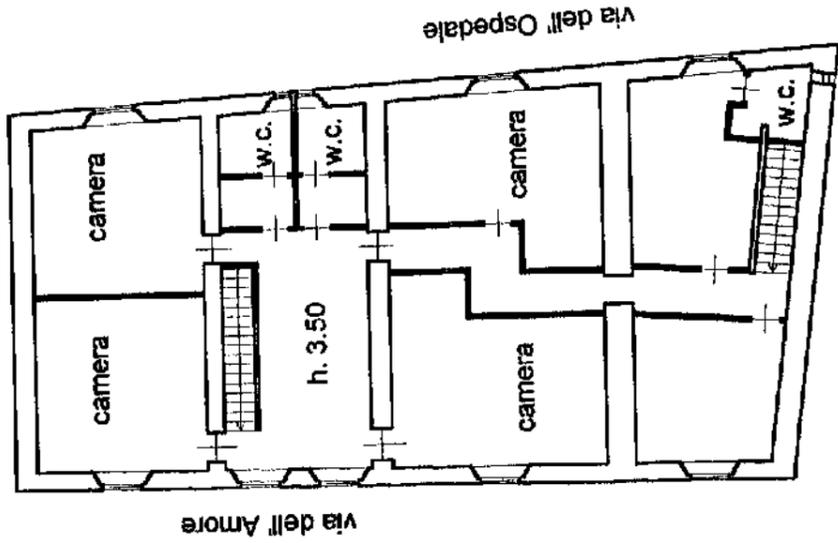
Identificativi Catastali:
Sezione: **106**
Foglio: **74**
Particella: **74**
Subalterno: **2**

Compilata da:
Tanburini Vanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. **Grosseto** N. **98**

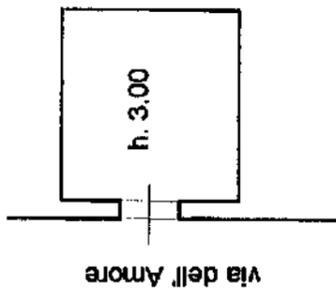
n. 1



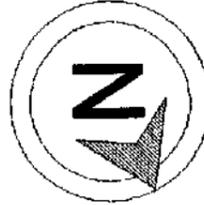
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTO STRADA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. ingresso da via dell'Ospedale



2. ingresso da via dell'Ospedale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



3. vista immobile da via Giulianelli – via dell’Ospedale



4. vista piano primo e piano secondo da via dell’Amore



5. vista ingresso locale tecnico da via dell'Amore e piano primo e piano secondo con terrazza e affaccio panoramico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



6. zona soggiorno piano terra



7. camera tipo piano terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



8. area pranzo piano terra



9. vista panoramica piano terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



10. zona giorno piano primo



11. bagni ed anti bagni comuni piano primo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



12. camera tipo piano primo con affaccio su vista panoramica e caratteristica volte a botte



13. camera tipo piano primo con affaccio su vista panoramica e caratteristica volte a botte



14. vista panoramica su riserva naturale e mare