

## **STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE POSTO IN VIALE GIUSEPPE POGGI 1 DENOMINATO "EX RISTORANTE LE RAMPE".**

Il presente stato di consistenza si limita alla sola descrizione del fabbricato e dell'area oggetto della concessione di valorizzazione, nello stato di fatto attuale, e si allega pertanto la planimetria catastale per la rappresentazione grafica dello stesso.

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Firenze l'immobile oggetto di concessione di valorizzazione è censito con i seguenti dati: foglio 122, particelle 280 – 281 - 13, Categoria F/2 (unità collabenti) ed intestato al "Comune di Firenze".

Dell'U.I. suddetta viene esclusa dalla concessione una piccola porzione marginale come sotto indicato.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un complesso costituito da un piccolo fabbricato tipo chalet e da aree esterne adibite a giardino, in parte delimitate da porzioni delle antiche mura cittadine.

L'edificio è a due piani fuori terra, realizzato in muratura portante, intonacato e al primo piano con buona parte di rivestimento esterno in legno; la copertura è in legno a spiovente tipo chalet e manto in laterizio.

In particolare il fabbricato in argomento è costituito da due vani su due piani con altezze utili interne variabili ( piano terreno h. 2,70m – h. 2,50m nella zona controsoffittata - al piano primo da h. min. 2,50 ml. a h. max 3,25 ml.) collegati da una scala interna.

Attualmente le aperture esterne del fabbricato e le finestrate, a seguito di rilevanti interventi di demolizione delle superfetazioni aggiunte nel corso degli anni, sono state murate (fatta eccezione della porta di ingresso) anche per evitare occupazioni abusive; l'edificio è da considerarsi inutilizzabile (catastalmente definita unità collabente).

Il fabbricato è ubicato in prossimità delle antiche mura cittadine in particolare quella parte che da piazzale Michelangelo scende verso l'Arno; anche le mura sono state oggetto di un intervento di liberazione dalle costruzioni abusive addossate e, sulle stesse, si notano piastrelle e residue tracce di murature e l'ex forno della ex cucina demolite.

All'interno delle antiche mura vi sono tuttora dei vani attualmente tamponati nonché gli ex servizi igienici dell'ex ristorante sempre tamponati per motivi di sicurezza. La copertura di questa porzione è la parte residua di una terrazza raggiungibile con scala esterna dal resede tergale.

In adiacenza al fabbricato vi sono ampi spazi aperti in parte pavimentati in quanto ex terrazze o aree di risulta di fabbricati o verande attualmente demolite. Tale area circostante al fabbricato, in parte sorretta da mura di sostegno, ha giacitura prevalentemente piana ed in parte costituisce una terrazza panoramica su Firenze, protetta da parapetto metallico e attualmente anche da rete elettrosaldata. Nella parte tergale si nota una nicchia nel muro di confine in prossimità del quale iniziano rampe di scale esterne per raggiungere la terrazza anzidetta sopra i servizi ed un ulteriore terrazzamento a quota più elevata rispetto al piano dell'edificio.

La residua porzione di terreno che costituisce oggetto di concessione di valorizzazione comprende anche una zona di accesso al fabbricato oltre un tratto fra la viabilità pubblica di accesso all'edificio e la scarpata su via dei Bastioni. Tale area che si spinge fin sotto i terrazzamenti suddetti,

accessibile anche da un cancelletto metallico sulla recinzione nella zona a valle è costituita da aree a verde terrazzate con muretti ed un percorso pedonale interno in discreta pendenza. Tale area è in completo stato di abbandono.

Per lo stato di degrado dell'area non è stato possibile verificare se esiste, per l'intero tratto a valle una attuale recinzione a confine con il balzo in forte pendenza lungo la via dei Bastioni e, nel caso esistesse, se questa è ubicata sul limite della particella oggetto di concessione. Si precisa inoltre che anche i residui terreni a valle in forte pendenza, sono di proprietà comunale seppure non oggetto di concessione di valorizzazione.

In prossimità dell'accesso al fabbricato sono in corso dei lavori che sono andati a modificare una parte marginale delle aree rappresentate dalle particelle catastali suddette. Tali lavori, seguiti dalla Direzione Ambiente, sono funzionali all'accesso secondario di un percorso per il giardino dell'Iris. La porzione delle particelle catastali suddette esclusa dalla concessione è evidenziata con colore rosso sulla planimetria catastale ed è delimitata da muretto in pietra a sostegno del terreno sovrastante.

### Consistenze

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>EDIFICIO</b> <i>Piano terreno sup. lorda</i>               | <b>mq. 44</b>   |
| <b>EDIFICIO</b> <i>Piano Primo sup. lorda</i>                 | <b>mq. 44</b>   |
| <b>VANI MURATI INTERNI MURA</b> <i>vano ed ex bagni circa</i> | <b>mq. 20</b>   |
| <b>AREA ESTERNA SCOPERTA</b>                                  | <b>mq. 1065</b> |

La dimensione della superficie esterna scoperta deriva dalla superficie catastale delle particelle oggetto di concessione a cui sono state detratte le superfici di ingombro delle porzioni edificate e la porzione che costituirà accesso al giardino dell'Iris.

Allo stato attuale non sono presenti impianti tecnologici funzionanti.

Il presente stato di consistenza è stato redatto per il bene nello stato di fatto in cui si trova al momento del sopralluogo, senza entrare nel merito delle eventuali regolarità edilizie.

Allegati: planimetria catastale.

Il Responsabile P.O.  
Stime e Valutazioni  
Geom. Fabio Capirossi

Firenze, 13 Aprile 2015

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cambi Simone  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

Comune di Firenze

Sezione: Foglio: 122 Particella: 280

Protocollo n.

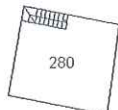
del

Tipo Mappale n. 876

del 04/01/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO

Nord

