



**COMUNE di EMPOLI**

---

**AVVISO DI VENDITA  
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
2025-2026-2027**

**Relazione tecnico illustrativa**

La presente relazione accompagna l'avviso di vendita e riporta, in Schede, le stime relative agli immobili inseriti nel Piano stesso, come da elencazione a seguire.

Le Schede sono state predisposte sulla base della documentazione esistente presso gli Uffici, individuando i beni non strumentali all'esercizio delle funzioni del Comune e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati.

Nella predisposizione delle Schede dei beni da alienare sono stati descritti vari elementi, fra i quali: l'ubicazione, il contesto territoriale secondo gli atti di pianificazione, lo stato manutentivo e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie.

Si è inoltre tenuto conto delle richieste di acquisizione di beni comunali, e delle proposte di valorizzazione degli stessi, giacenti in atti, presentate da cittadini.

Le schede sono state redatte nel rispetto delle diverse metodologie di stima di cui è dato atto all'interno di ogni singola posizione.

Le fonti estimative, utilizzate per la redazione delle Schede, sono i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, il prezzario "COSTO DI COSTRUZIONE PREZZIARIO DEI €/MQ-"Tipologie Edilizie- Prezzi DEI"-", le riveste di settore ed analisi dei contratti di compravendita per beni simili.

La metodologia adottata in genere è quella sintetico-comparativa, o analitica (quali il metodo come il costo di riproduzione a nuovo).

Prima della dismissione, le relazioni di stima, relative a ciascun immobile compreso nel Piano, potranno essere aggiornate, considerata anche l'efficacia triennale dello stesso, e saranno oggetto di approvazione unitamente alla determina a contrarre ex art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000. La relazione di stima raccoglierà i dati e gli elementi di natura tecnica ed estimativa da riferirsi al momento della vendita onde garantire l'attualità della valutazione.

A seguire si riporta l'Elenco delle Schede. Si specifica che la SCHEDA N. 15- Rev. 4 e la SCHEDA N. 23 sono state aggiornate a seguito delle necessarie variazioni catastali.

**ELENCO DELLE SCHEDE:**

**LOTTO 1- SCHEDA N. 2:** DISMISSIONE terreno con destinazione D2 in Via Giuntini.

**LOTTO 2- SCHEDA N. 15- Rev 4-Aggiornata al 10/03/2025:** Dismissione Immobili Eredità testamentaria.

**LOTTO 3- SCHEDA N.22-:** -Ex Scuola di Cerbaiola- Via Ville di Cerbaiola.

**LOTTO 4- SCHEDA N. 23-Aggiornata al 25/02/2025:** Scheda 23- Edificio di civile abitazione posto in Via Piovola 111- Via Serpa 1- Foglio 27 p. 182.

**LOTTO 5- SCHEDA 24:** Alcuni terreni in Località Ormicello (foglio di mappa 62 p. 75 e 76).

**LOTTO 6 - SCHEDA 27:** Area In Avane (Ex Deposito Acque).

**LOTTO 7 - SCHEDA 30:** Dismissione terreno in loc. Cortenuova- Via Maestri del Lavoro (foglio 3 particella 659 di mq. 205).

**LOTTO 8- SCHEDA n° 6 Rev. 2:** Area edificabile località Ponte a Elsa (foglio 33 particella 650-648-613 porzioni per mq. 1000).

Empoli lì 10/03/2025


LA DIRGENTE SETTORE LL.PP. e PATRIMONIO  
ING. ROBERTA SCARDIGLI



COMUNE di EMPOLI

**SCHEDA N. 2-**  
**Dismissione terreno con destinazione D2 in Via Giuntini**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

 Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali

Data: 29/11/2014 - Ora: 11.45.05 Fine  
Visura n.: T28430 Pag: 1

### Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di EMPOLI ( Codice: D403)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di FIRENZE Foglio: 19 Particella: 2039

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/11/2009 n. 386034.1/2009 in atti dal 30/11/2009 (protocollo n. FI0386034) presentato il 25/11/2009
								Dominicale	Agrario	
1	19	2039		-	SEMIN ARBOR 2	00 15	A15; A26	Euro 0,08	Euro 0,05	


Notifica  Partita

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

 Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali

Data: 29/11/2014 - Ora: 11.46.24 Fine  
Visura n.: T28602 Pag: 1

### Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di EMPOLI ( Codice: D403)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di FIRENZE Foglio: 19 Particella: 2041

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/11/2009 n. 386034.1/2009 in atti dal 30/11/2009 (protocollo n. FI0386034) presentato il 25/11/2009
								Dominicale	Agrario	
1	19	2041		-	SEMIN ARBOR 2	00 49	A15; A26	Euro 0,28	Euro 0,15	

Notifica  Partita

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b>
	<b>Foglio: 19 Particella: 2042</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/11/2009 n. 386034.1/2009 in atti dal 30/11/2009 (protocollo n. FI0386034) presentato il 25/11/2009
1	19	2042		-	SEMIN ARBOR 2	02 72	A15; A26	Dominicale Euro 1,53	Agrario Euro 0,84	

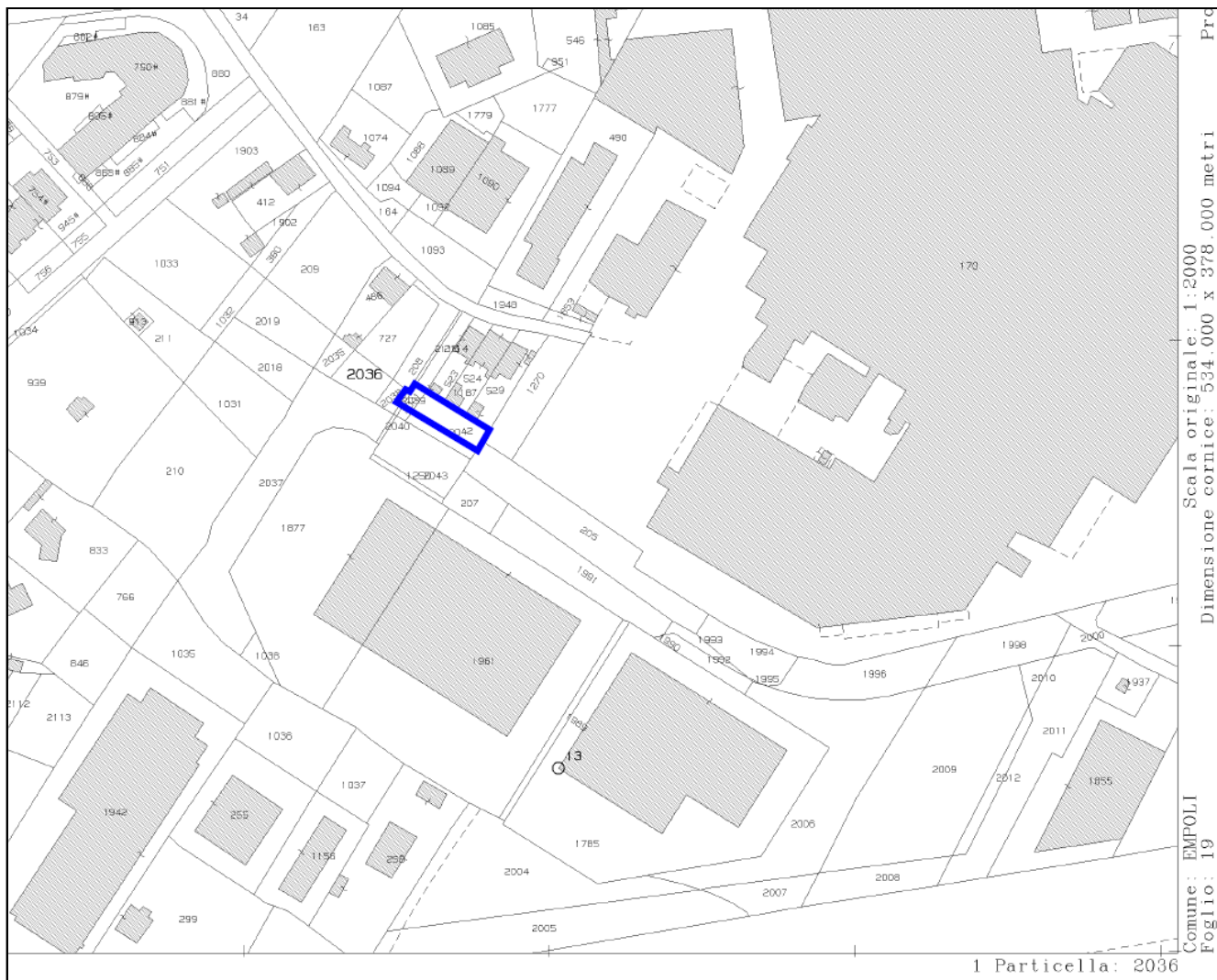
Notifica	Partita
----------	---------

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483	(1) Proprieta' per 1000/1000

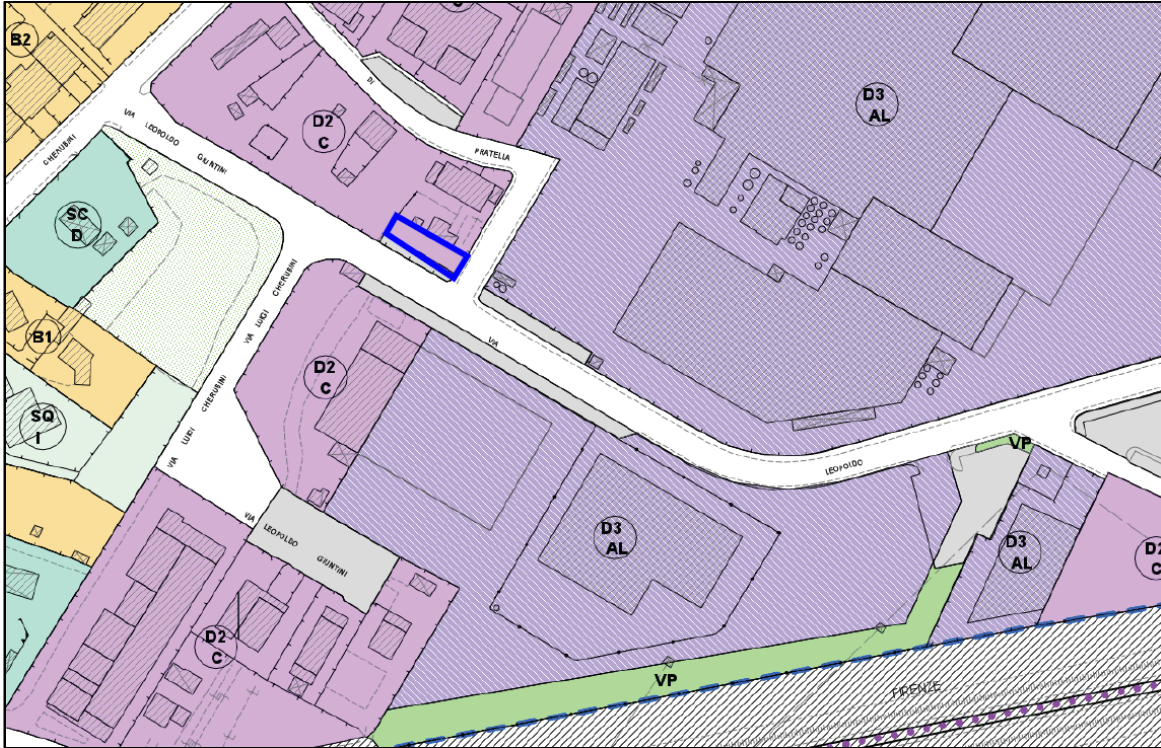
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

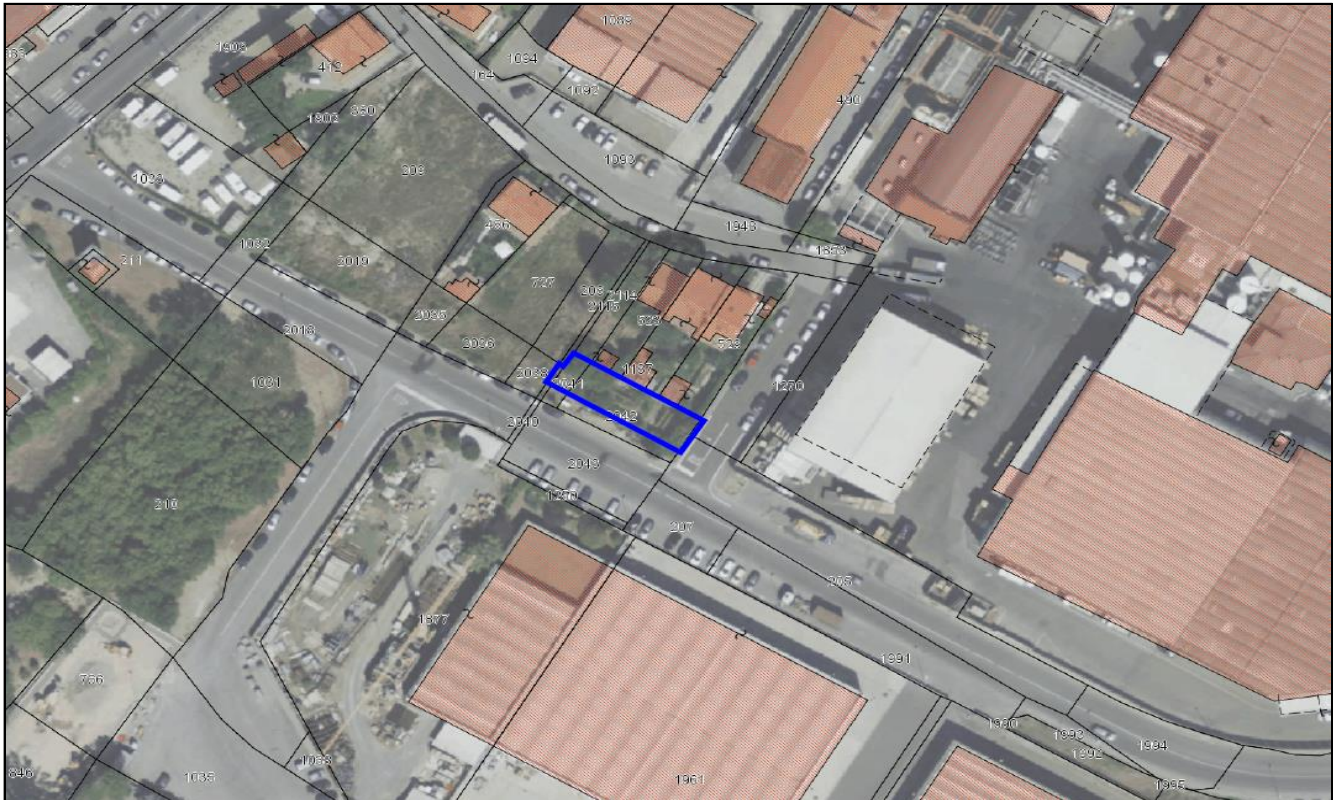


- DESTINAZIONE URBANISTICA- Il terreno è classificato in [Ambiti della produzione promiscua – D2/C \(Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva\)- Zone di completamento](#) . Artt. 66.2 del R.U.C. come da grafica sotto riportata.

Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto: **“PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014”**, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli e che le previsioni dell’area non sono variate. La previsione del R.U.C. è pertanto confermata dalla previsione del P.O.C. adottato al quale si rimanda per le maggiori specifiche. Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>



VISTA AEREA



✓ **Descrizione generale:**

C.T. - Foglio 19- porzioni delle p.lle 2039- 2041 e 2042 per una superficie complessiva pari a circa 170 mq (come risulta da una prima misurazione in cartografia).

Al fine di ottenere la completa rappresentazione catastale dell'immobile di cui trattasi, necessita la presentazione all'Agenzia delle Entrate del giusto tipo di frazionamento da porre a carico dell'acquirente.

Provenienza:

- p.lla 2039 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/12/1988 Voltura n. 2784.1/1989 in atti dal 29/06/1989 Repertorio n.: 2554 Rogante: SINDACO Sede: EMPOLI Registrazione: UR Sede: EMPOLI n: 2261 del 19/12/1988
- p.lle 2041 e 2042 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1982 Voltura n. 33383 in atti dal 16/10/1985 Repertorio n.: 11988 Rogante: SEGRETARIO COMUN Sede: EMPOLI Registrazione: UR Sede: EMPOLI n: 311 del 17/01/1983

Detti terreni, acquisiti negli anni '80 per la realizzazione del PIP di Pontorme, risultano oggi essere dei relitti non più necessari e pertanto suscettibili di dismissione nel rispetto delle disposizioni del "Regolamento per la vendita dei beni immobili" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 98 del 20/12/2013 (vedasi al riguardo art. 6)

Verifica di interesse culturale: I beni di cui trattasi sono stati sottoposti alla procedura di accertamento preliminare per la verifica di interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs 42/2004 per i quali lo stesso Ministero dei beni culturali ha dichiarato che gli stessi non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (vedasi a riguardo nota protocollo n. 58822 del 27/09/2016).

✓ **Giudizio di stima**

La presente stima è stata eseguita per metodo di comparazione diretta con compravendite di terreni simili (aree in destinazione D2/C -Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva- Zone di completamento). Vedasi al riguardo Rep. 211.773 del 22/11/2012 e Rep. 15225 del 13/12/2012 vendite correlate ad aree nel Pip di Pontorme.

È stata anche condotta un'indagine diretta presso agenzie immobiliari e pertanto, il più probabile valore di mercato delle aree di cui trattasi è pari a € 100/mq

Mq 170 x €/mq 100 = € 17.000,00

(diconsi euro **diciassettemila,00** -Oltre iva se ed in quanto dovuta)

La presente Scheda conserva la numerazione dei precedenti Piani ed è stata aggiornata con le previsioni del Piano operativo.

Empoli lì 24/09/2024



COMUNE di EMPOLI

**PIANO ALIENAZIONI 2025-2026-2027**  
**SCHEDA N 15-REV 4**  
**DISMISSIONE IMMOBILI EREDITA'**  
**(DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 107 DEL 4/11/2019**  
**“TESTAMENTO PUBBLICO REP. N° 184/2003-**  
**ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO”) -Aggiornata al 10/03/2025**

**ELENCO BENI**

- **BENE N° 1:** FABBRICATI IN LOCALITÀ MARCIGNANA EMPOLI (Edificio di civile abitazione e locale autorimessa) - **PIENA PROPRIETÀ**
- **BENE N° 2:** FABBRICATO IN VIAREGGIO (Edificio di civile abitazione) - **PIENA PROPRIETÀ**
- **BENE N° 3:** PORZIONE DI FABBRICATI IN FUCECCHIO (Edificio di civile abitazione e locale autorimessa) - **PIENA PROPRIETÀ**

**Premessa**

La presente scheda è redatta in aggiornamento alla Scheda Rev. 3, allegata alla Deliberazione della Giunta Comunale n° 173 del 30/09/2024, ad oggetto “RICOGNIZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE E/O VALORIZZAZIONE (ART. 58 L. N° 133/2008): INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI. ANNI 2025-2026-2027.

Sono aggiornati i valori degli immobili indicati nell'Elenco di cui sopra indicati con il N° 1, N° 2 e N° 3. Per quanto riguarda invece il bene N° 4 “*PORZIONE DI FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE (Abitazione e Terreni)*” è redatta separata Scheda, con il n° 15-Rev 4bis, in quanto bene immobile di cui il Comune di Empoli detiene la quota del 50% e per il quale non si rilevano al momento variazioni di prezzo concordate con il comproprietario.

I beni oggetto della presente scheda sono pervenuti in proprietà a questa Amministrazione in forza di testamento pubblico REP. N°181/2003 al Repertorio del Notaio L. Periccioli.

Con detto testamento, il Comune di Empoli è stato nominato erede universale, ed in forza della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 107 del 4/11/2019, questa Amministrazione ha provveduto ad accettare l'eredità con beneficio di inventario.

Si ricorda che la de Cuius ha nominato il Comune di Empoli come erede universale, “(...) *imponendogli di costruire e gestire un canile e un gattile per dare ricovero e provvedere al mantenimento e all'assistenza dei cani e gatti abbandonati*”;

In adempimento al vincolo assunto, a seguito dell'accettazione dell'eredità, l'A.C. ha provveduto ad inserire i beni nel Piano delle Alienazioni ed a pubblicare un Avviso Pubblico per la dismissione degli stessi, all'Albo Pretorio, dandone larga diffusione tramite manifesti e notizia in rete e nei Comuni di interesse.

L'avviso, datato 15/03/2024, è stato oggetto di pubblicazione all'Albo Pretorio dal 18/03/2024 fino al 30/04/2024 e non si è concretizzata la presentazione all'A.C. di una offerta di acquisto vincolante nei termini dello stesso avviso pubblico; non sono inoltre pervenute osservazioni o manifestazioni di interesse in merito ai beni in vendita.

In riscontro all'esito negativo dell'avviso di vendita, vi è la necessità di aggiornare la stima, dovendo rendere il più appetibile possibile al mercato i beni in vendita per dare esecuzione alle disposizioni testamentarie.

A lettura delle valutazioni estimative redatte a cura del Geom. R. Pozzesi datate 05/10/2022 e 30/12/2022, debitamente depositate in atti, si evince che, il criterio di stima adottato è stato quello del metodo comparativo di compravendite che presentavano maggiori analogie con gli immobili in esame, oltre che della valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e della loro



COMUNE di EMPOLI

relativa consistenza. Mentre, per quanto riguarda le fonti utilizzate per le stime, lo stesso tecnico ha utilizzato i valori dell'O.M.I. secondo semestre anno 2021.

Tenuto conto dell'esito negativo dell'avviso pubblico, è necessario che il prezzo di vendita ad oggi, da porre a base d'asta di un nuovo avviso pubblico, tenga conto di detto mancato interesse sul mercato al prezzo stimato ed indicato nell'avviso stesso.

Vi è infatti il rischio di un nuovo avviso pubblico deserto senza che nessuno partecipi se non dinnanzi ad un prezzo più vantaggioso; per l'A.C. questo è un costo: se gli immobili restano invenduti, si ritarda l'obiettivo prevalente per l'A.C. che è quello di vendere per garantire l'interesse pubblico di vedere realizzate strutture di accoglienza di gatti e cani. Questo rischio incide negativamente sulla valutazione dell'operazione immobiliare che questa A.C. deve intraprendere.

Per quanto riguarda lo stato attuale degli immobili di cui trattasi si evidenzia che negli anni passati non è stato possibile utilizzare gli stessi immobili, soprattutto quelli di Marcignana e Viareggio, a causa dei necessari e rilevanti costi di ristrutturazione oltre che di smontaggio e smaltimento rifiuti che l'A.C. avrebbe dovuto sostenere.

Questo ha determinato un peggioramento dello stato dei luoghi ed un ammaloramento degli impianti, e delle strutture degli immobili che sono quindi oggi un patrimonio immobilizzato ed inutilizzabile se non attraverso importanti interventi di ristrutturazione.

La determinazione del più probabile valore di mercato ad oggi deve quindi tener conto di questi aspetti tecnici e oggettivi oltre che del mancato interesse riscontrato nel mercato privato.

Nella presente Scheda sono comunque confermati i parametri tecnici rilevati nelle relazioni estimative citate, con particolare riguardo alla determinazione della superficie commerciale, nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. 138/1998.

Per l'aggiornamento dei valori di mercato dei beni è stato tenuto conto in particolare delle considerazioni estimative che seguono.

Nell'ambito delle operazioni di compravendita, è prassi che il prezzo di vendita possa oscillare tra il 10 e il 15 % rispetto al prezzo originale senza alterare la congruità dell'operazione immobiliare; inoltre, il Regolamento comunale per la vendita dei beni immobili di questa Amministrazione prevede inoltre all'Art. 12- Aste deserte- *"Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione ha la facoltà di indirne una seconda riducendo il prezzo a base d'asta fino a un massimo del 10 %."*

Nell'ambito delle strategie di vendita applicabili al caso e tenuto conto dei vantaggi per l'A.C. di avere una immediata liquidità dalla vendita di tutti e tre gli immobili, è possibile pensare ad un accorpamento dei beni in un lotto unico.

La presente scheda deve intendersi quindi da riferirsi ad una procedura di vendita a lotto unico ovvero comprensivo dei tre immobili siti in Marcignana, Fucecchio e Viareggio.

A norma dell'art. 7 del vigente Regolamento comunale per la vendita dei beni immobili, il bene è valutato al più probabile prezzo di mercato nel rispetto di metodologie estimative di cui è data esplicitazione.

Per tutto quanto sopra espresso è da ritenersi possibile una nuova stima con una riduzione rispetto al valore iniziale, il cui valore è riportato nelle stime a seguire.

Si ricorda infine che trattandosi di beni acquisiti al patrimonio comunale con beneficio di inventario, la vendita deve essere oggetto ad autorizzazione del Tribunale a norma dell'art. 493 c.c., sulla base del prezzo di vendita determinato in via definitiva a seguito della presente procedura.

L'A.C. provvederà, una volta individuato il contraente in via provvisoria, alla presentazione al Tribunale dell'istanza ex art. 747 del c.p.c. per il rilascio della suddetta autorizzazione. Le spese legali relative a questa procedura autorizzatoria sono a carico del Comune di Empoli.

L'aggiudicazione del lotto non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione. Nel caso in cui il citato Tribunale non rilasci l'autorizzazione alla vendita, il contraente provvisorio decadrà da ogni diritto all'acquisto.

Seguono le valutazioni estimative immobile per immobile:



COMUNE di EMPOLI

**BENE N° 1: FABBRICATI IN LOCALITÀ MARCIGNANA EMPOLI**  
(Edificio di civile abitazione e locale autorimessa) - **PIENA PROPRIETÀ**



Data dell'immagine: dic 2011 © 2017 Google Italia

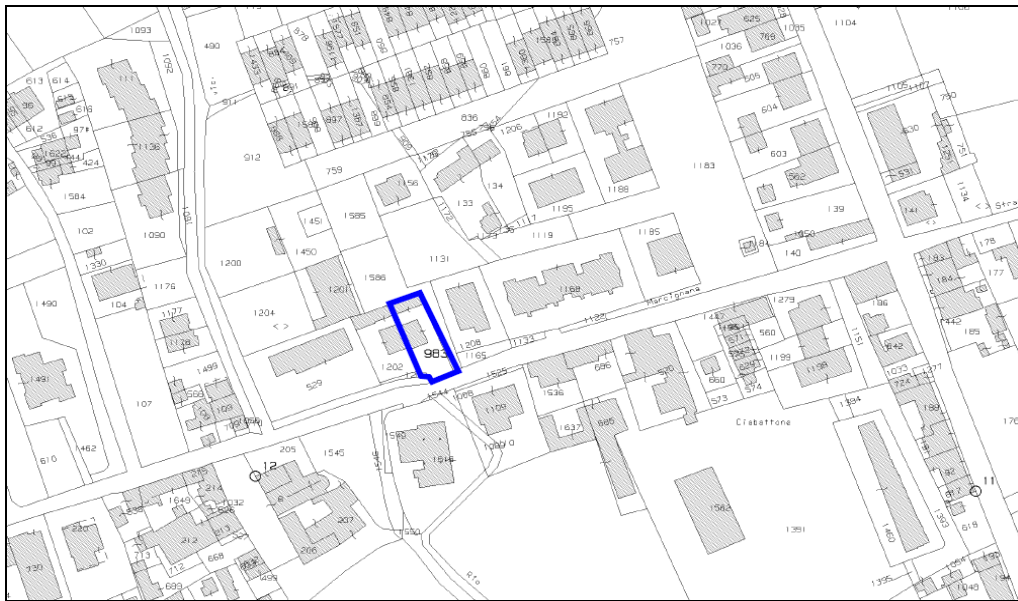
**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

 Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 21/11/2024 Ora: 15.24.29 Segue Visura n.: T290451 Pag: 1												
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 1												
<b>Catasto Fabbricati</b>														
<b>INTESTATO</b>														
1 COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)		01329160483*	(1) Proprietà 1/1											
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>														
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		10	983	1			A/3	3	7 vani	Totale: 137 m <sup>2</sup> Totale: valore area esposta: 137 m <sup>2</sup>	Euro 650,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLA NAUVE DI MARCIGNANA n. 32 Piano T - 1												
<b>Notifica</b>		Notifica effettuata con protocollo n. F19037547 del 05/03/2010										<b>Partita</b>	<b>Mod.58</b>	



COMUNE di EMPOLI

 Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 21/11/2024 Ora: 15.25.28 Visura n.: T291078 Segue Pag: 1										
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2024												
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 2										
<b>Catasto Fabbricati</b>												
<b>INTESTATO</b>												
1		COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	(1) Proprietà 1/1									
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	983	2			C/6	7	15 m²	Totale: 17 m²	Euro 78,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA Piano T												
<b>Nota</b> Notaificata con protocollo n. F/0037547 del 05/02/2010												
<b>Partita</b>												
<b>Mod.58</b>												



**INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto: **“PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014”**, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli e che le previsioni dell’area non sono variate. La previsione del R.U.C. è pertanto confermata dalla previsione del P.O.C. adottato al quale si rimanda per le maggiori specifiche. Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>

Intersezione P.O.C. adottato:

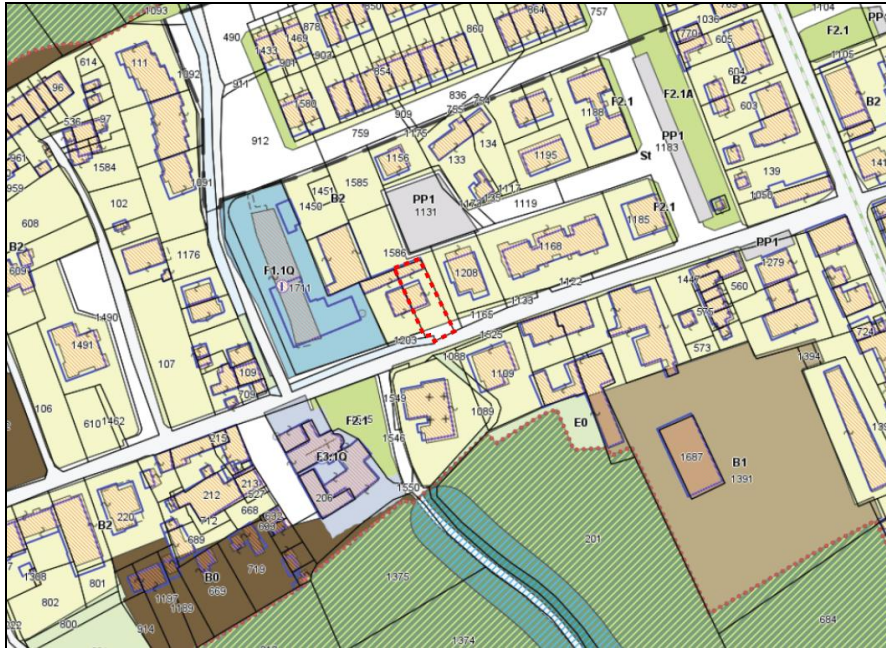
**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

	Territorio urbanizzato
U.T.O.E. di riferimento	3EM
Ambiti	<a href="#">Ambiti urbani suscettibili di completamento - Zona B2</a>



COMUNE di EMPOLI

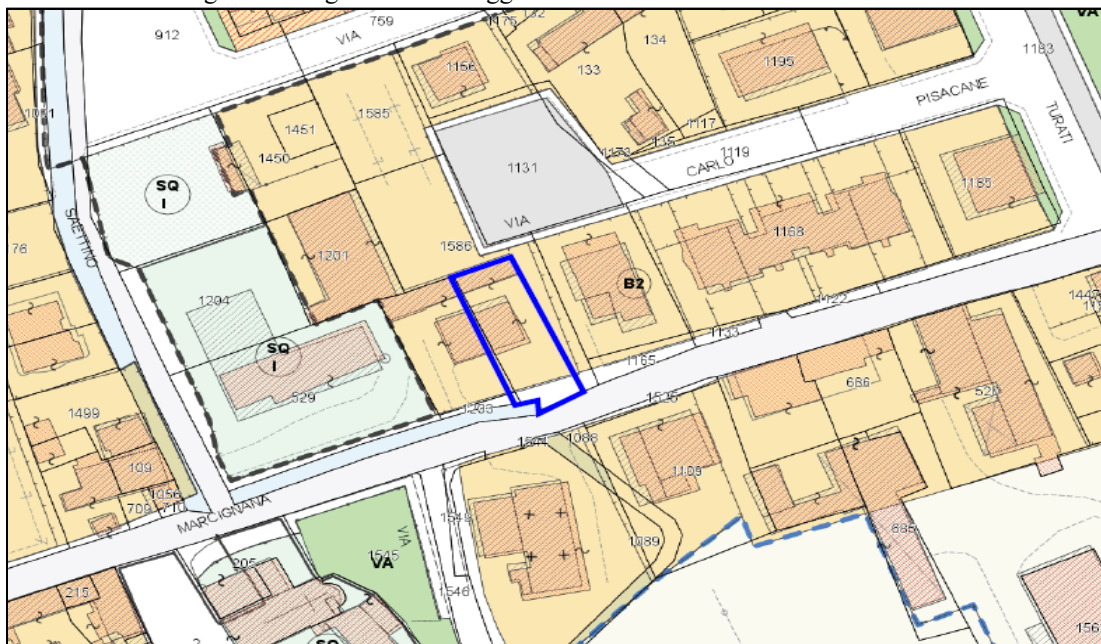
L'immobile è individuato nella grafica a seguire con tratteggio di colore rosso



Intersezione sul R.U.C.:

Normativa vigente sull'area	
Ambiti	Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)
	Aree interne al perimetro dei centri abitati
U.T.O.E. di riferimento	8

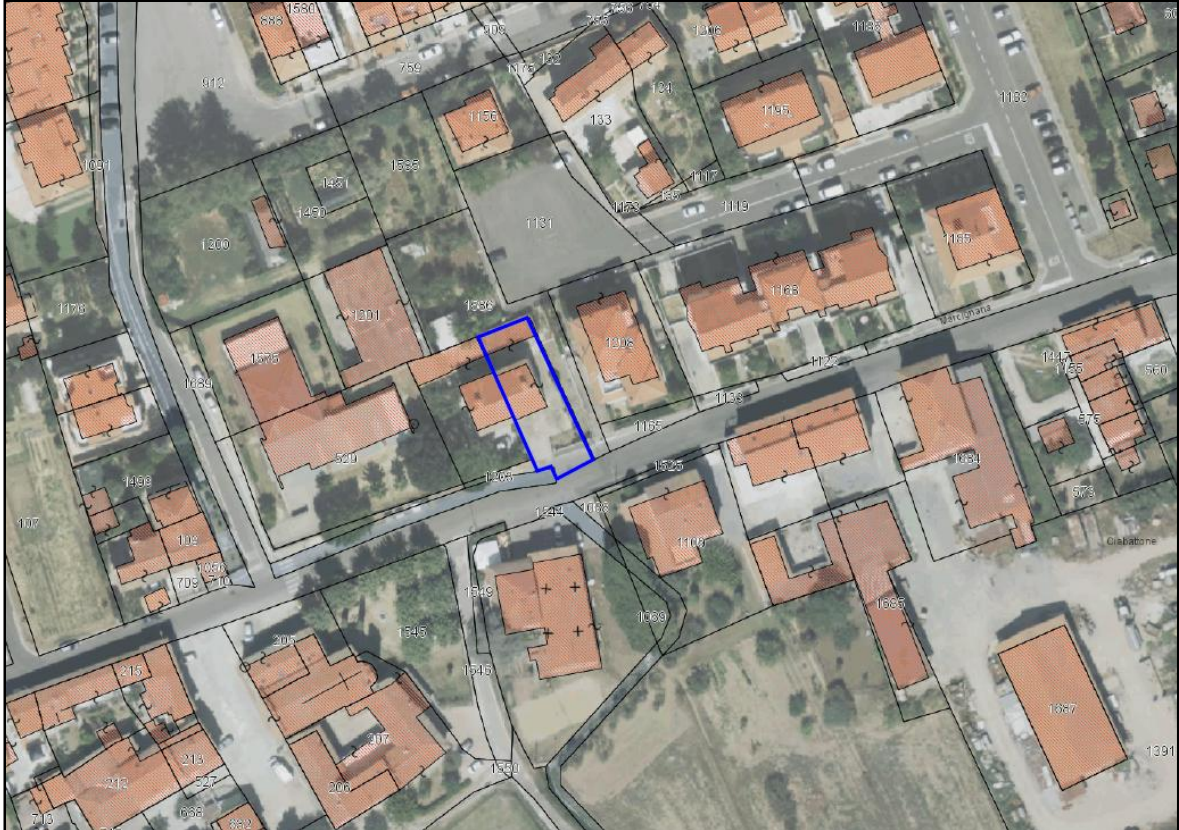
L'immobile è individuato nella grafica a seguire con tratteggio di colore azzurro





COMUNE di EMPOLI

### INQUADRAMENTO AEREO



### DATI GENERALI-DESCRIZIONE

**Fabbricato di civile abitazione** libero su tre lati e disposto su due piani fuori terra. Vi si accede a mezzo di **resede** antistante pavimentato a cemento. La struttura portante del fabbricato è in muratura e il tetto a capanna con copertura in laterizio e gronda in C.A. La facciata risulta essere intonacata e le finestre sono lignee dotate di persiane. Sul retro sono presenti 2 locali uso sgombero e un garage in muratura ed intonacati ai quali si accede per il tramite di un passaggio laterale all'abitazione e si arriva a detta zona annessa sul retro.

Al piano terra trovasi l'ingresso, una stanza, un locale ad uso tinaia, un sottoscala e scala in graniglia a mezzo della quale si accede al piano primo con cucina e due camere; una ulteriore piccola rampa di sette scalini porta al locale igienico. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 137 circa. La superficie lorda del garage è pari a mq. 17 circa.

L'ufficio ha provveduto a monitorare lo stato dell'immobile ed ha eseguito un recente sopralluogo in data 28/10/2024, dal quale è emerso un importante peggioramento delle condizioni dell'immobile. Sono inoltre presenti in loco rifiuti e materiale abbandonato, da smaltire (così come riportato nell'inventario dei beni ereditati ai rogiti Notaio Lucia Periccioli Rep. 35313 del 7/7/2020).

L'immobile attualmente versa in un particolare stato di deterioramento, determinato soprattutto dal fatto che è rimasto chiuso ed inutilizzato a far data dal decesso della De Cuius (31/12/2016) e da una infiltrazione dal tetto in una porzione laterale; da allora l'immobile non è stato più utilizzato. Proprio per il mancato utilizzo, protrattasi ormai per diversi anni, ne è scaturito il suo stato attuale con conseguente inevitabile necessità di essere ristrutturato con opere di manutenzione sia straordinaria che ordinaria.

Per quanto sopra, è evidente che anche gli impianti tecnologici necessitano di essere ripristinati con



**COMUNE di EMPOLI**

nuove opere che tengano conto oltretutto anche di tutte le certificazioni richieste ai sensi di legge.

L'abitazione ed i relativi annessi risultano quindi ad oggi in un importante stato di obsolescenza, sia tecnologico- impiantistico che architettonico- strutturale. Si necessita in particolare di un intervento di manutenzione straordinaria al tetto, non trascurabile risulta essere anche lo stato di intonaco delle facciate sia dell'abitazione che dei locali annessi e garage oltre che lo stato di manutenzione degli infissi sia interni che esterni, in prevalenza da sostituire.

**N.B.:** *Da una prima sovrapposizione della mappa catastale sulla foto aerea risulta che la particella necessita di opportuno frazionamento per staccare la porzione di viabilità esistente (Via della Nave di Marcignana). Al riguardo l'A.C. sta procedendo alla corretta rappresentazione catastale giusta Determinazione Dirigenziale n° 1699 del 13/12/2024 in merito alla redazione e presentazione di Docfa relativa all'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Empoli, Via della Nave di Marcignana 24; oltre alla redazione e presentazione di atto di aggiornamento Frazionamento, relativo all'individuazione della strada da staccare dal resede, sita in Empoli, Via della Nave di Marcignana 24.*

**STIMA**

In considerazione di quanto sopra esposto, relativamente a questo immobile, al fine addivenire ad una valutazione estimativa attuale e congrua si procede ad evidenziare alcuni elementi che seguono.

Al fine della presente valutazione estimativa il coefficiente di deprezzamento da assumere a parametro non può che essere maggiorativo rispetto alla valutazione eseguita nel 2022 e rispetto all'ordinaria vetustà dovuta al ciclo di vita normale del fabbricato.

Per quanto riguarda invece i parametri OMI -1° semestre 2024- tipologia di abitazioni civili, pur riscontrando una minima riduzione, si segnala che gli stessi si attestano fra un *min.* di € 1.200/mq ed un *max.* di € 1.800/mq. Questi valori però si riferiscono ad uno stato conservativo dell'immobile "Normale" diverso da quello trattato.

Si segnala infine il rischio di incertezza del mercato e degli esiti di un nuovo avvio di vendita, che comporta per questa Amministrazione uno stallo e costi di gestione patrimoniale maggiorativi senza un beneficio utile in termini di utilizzo dell'immobile.

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e pertanto fattore non trascurabile è l'impegno economico per l'acquirente di farsi carico delle spese di sgombero dei locali e di smaltimento dei rifiuti.

Richiamato quindi il prezzo a base d'asta pari ad € 182.000,00, così come risultante dalla relazione del Geometra Pozzesi Renato del 30/12/2022 e conservata in atti, si ritiene che detto valore, sulla base dello stato manutentivo dei luoghi, degli smaltimenti da effettuare e della scelta di procedere con un unico lotto, possa essere rideterminato ed aggiornato in € 155.000,00 (oltre iva se ed in quanto dovuta).

Si allega documentazione fotografica/sopralluogo 28/10/2024 (Allegato 1)



COMUNE di EMPOLI

**BENE N° 2: FABBRICATO IN VIAREGGIO (Edificio di civile abitazione) –  
PIENA PROPRIETÀ**

Via Eudemio e Giovanni Menesini



Data dell'immagine: ott 2023 © 2024 Google



COMUNE di EMPOLI

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Lucca  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2025 Ora: 12.39.26 Segue

Visura n.: T223385 Pag.: 1

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025

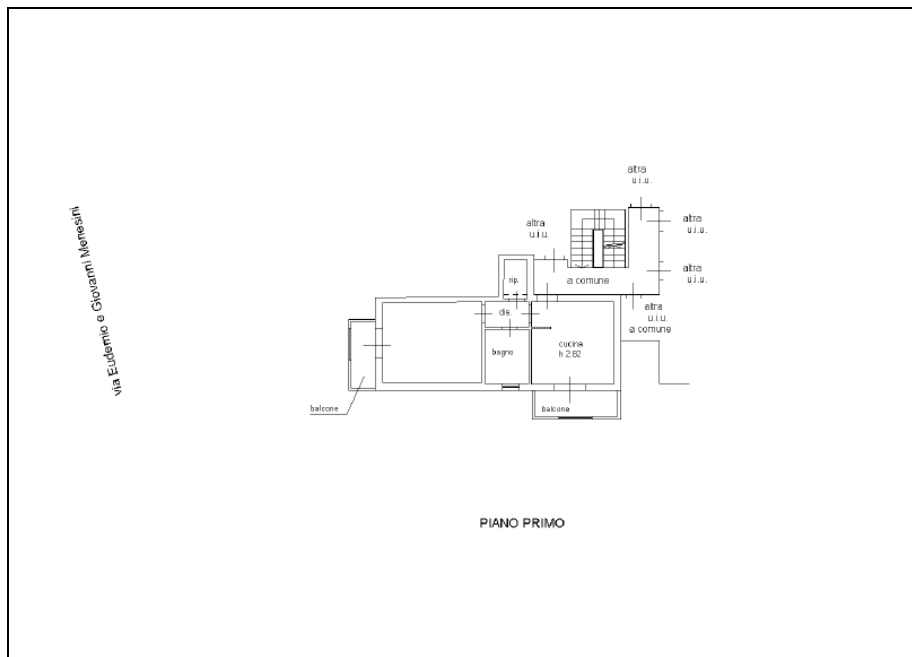
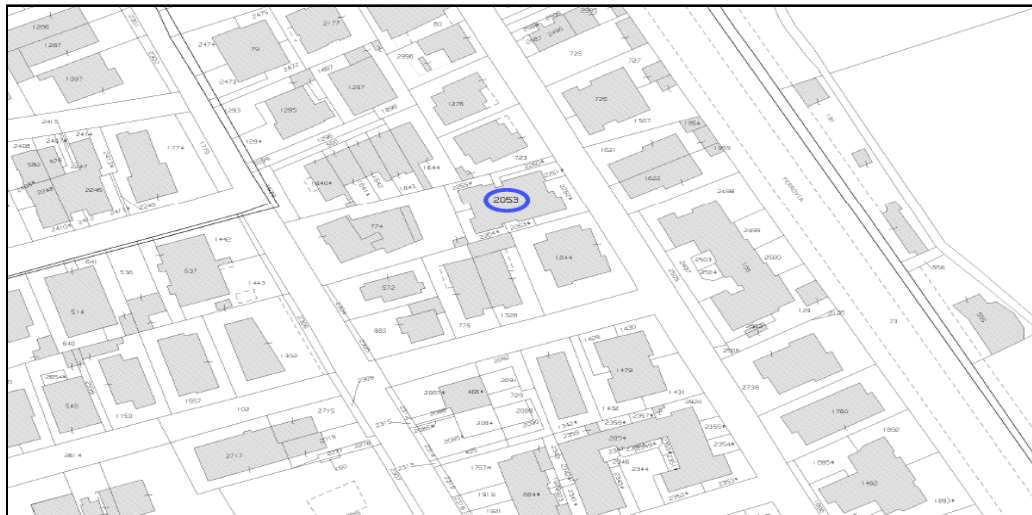
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VIAREGGIO (Codice:L833)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di LUCCA Foglio: 29 Particella: 2053 Sub.: 6

#### INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------------------------	--------------	--------------------

#### Unita immobiliare dal 13/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Settore Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	2053	6			A/3	5	3 vani	Totale: 42 m <sup>2</sup> Totale: usure aree scoperte**: 40 m <sup>2</sup>	Euro 388,12	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/02/2025 Pratica n. LU0014105 In atti dal 13/02/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14105.1/2025)
<b>Indirizzo</b>		VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI n. 16 Piano 1										
<b>Notifica</b>		Partita										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										



Stralcio planimetria catastale aggiornata



COMUNE di EMPOLI

### DATI GENERALI-DESCRIZIONE:

Trattassi di appartamento di civile abitazione sito in Viareggio (LU) Via Eudemio e Giovanni Menesini 16.

L'alloggio è posto al piano 1° facente parte di un più ampio condominio. La struttura portante è in C.A. ed il solaio in latero cemento. Il tetto dell'intero condominio è a capanna, con copertura in laterizio e gronda in C.A. Facciata intonacata e colorata di colore giallo, con infissi esterni in legno e dotati di avvolgibili in p.v.c. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, smaltimento con fosse biologiche, impianto elettrico e termico con radiatori e caldaia. Le pavimentazioni sono in piastrelle di monocottura ed il bagno è rivestito con mattonelle ceramiche.

A seguire si riporta lo stralcio della planimetria catastale aggiornata con DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/02/2025 -Pratica n. LU0014105 in atti dal 13/02/2025 (n. 14105.1/2025); detta correzione catastale si è resa propedeutica a seguito di giusta pratica CILA tardiva per interventi di edilizia libera (art. 136 comma 6, L.R. 65/2014) depositata in atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio giusta pratica CILA prot. N° 10426 del 03/02/2025. La planimetria risulta pertanto ad oggi conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi. L'alloggio è costituito dai seguenti locali: ingresso/cucina- disimpegno- bagno-camera e ripostiglio. Nello specifico le difformità sanate sono riportate nella relazione tecnica a firma del Geometra Renato Pozzesi datata 03/02/2025 e conservata in atti di istruttoria (*giusta Determinazione Dirigenziale n° 1699 del 13/12/2024*).

A seguito della presentazione della pratica Docfa la superficie catastale è pari a 42 mq, oltre le parti a comune. Alloggio in Categoria A3/Classe 5-Rendita Catastale € 388,12.

I due locali uno nella soffitta e l'altro al piano primo sono da intendersi ad uso condominiale.

L'ufficio ha provveduto a monitorare lo stato dell'immobile ed ha eseguito un recente sopralluogo in data 28/10/2024, dal quale è emerso un importante peggioramento delle condizioni dell'immobile.

Ai fini della vendita, l'immobile necessita di essere sgomberato da rifiuti, elettrodomestici inutilizzabili, mobilio ammalorato di difficile riutilizzo (così come riportato nell'inventario dei beni ereditati ai rogiti Notaio Lucia Periccioli Rep. 35313 del 17/7/2020). Per rendere l'immobile utilizzabile sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al soffitto del locale cucina e del bagno che hanno subito danni da infiltrazioni piovane, così come emerso in sede di sopralluogo eseguito in data 28/10/2024.

### STIMA

Per quanto sopra esposto, relativamente a questo immobile, al fine addivenire ad una valutazione estimativa attuale e congrua si procede ad evidenziare alcuni elementi che seguono.

L'immobile risulta essere stato inutilizzato da circa un decennio e necessita, oltre che di essere liberato da cose e mobilio/rifiuti, anche di necessarie opere di ripulitura e ristrutturazione ordinaria con contestuale verifica del funzionamento delle parti tecnologiche (impianto idrico/sanitario, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico).

Al fine della presente valutazione estimativa, il coefficiente di deprezzamento da assumere a parametro non può che essere maggiorativo rispetto alla valutazione eseguita nel 2022 e rispetto all'ordinaria vetustà dovuta al ciclo di vita normale del fabbricato.

Si evidenzia inoltre che presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viareggio è stata di recente rintracciata la pratica Art. 26 L. 47/1985 prot. 58590 (11/11/1985) dalla quale risulta istanza di sanatoria ex art. 26 del ripostiglio posto all'interno dell'alloggio di mq. 1,44 in quanto il locale non era stato previsto nel progetto originario. Il ripostiglio è già correttamente inserito in planimetria catastale. Sono a carico di questa Amministrazione le pratiche edilizie del caso.

Per quanto riguarda invece i parametri O.M.I. -1° semestre 2024- tipologia di abitazioni civili, pur riscontrando una minima riduzione, si segnala che gli stessi si attestano fra un *min.* di € 1.800/mq ed un *max.* di € 2.350/mq. Questi valori però si riferiscono ad uno stato conservativo dell'immobile "*Normale*" diverso da quello trattato.

Anche per questo immobile si segnala infine il rischio di incertezza del mercato e degli esiti di un nuovo



**COMUNE di EMPOLI**

avviso di vendita, che comporta per questa Amministrazione uno stallo e costi di gestione patrimoniale maggiorativi senza un beneficio utile in termini di utilizzo dell'immobile.

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e pertanto fattore non trascurabile è l'impegno economico per l'acquirente di sgombero dei locali e di smaltimento dei rifiuti.

Richiamato quindi il prezzo a base d'asta, così come risultante dalla relazione del Geometra Pozzesi Renato del 30/12/2022, e conservata in atti, pari ad € 118.250,00, si ritiene che detto valore, sulla base del valore OMI aggiornato, dello stato manutentivo dei luoghi, degli smaltimenti da effettuare e della scelta di procedere con un unico lotto, può essere rideterminato ed aggiornato in € **95.000,00** (*oltre iva se ed in quanto dovuta*).

Si allega documentazione fotografica /sopralluogo 28/10/2024 (Allegato 2)



*COMUNE di EMPOLI*

**BENE N° 3: FABBRICATO IN FUCECCHIO**  
(Edificio di civile abitazione, oltre garage e locali accessori)  
**PIENA PROPRIETÀ**



Data dell'immagine: set 2011 © 2017 Google Italia



COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Foglio di Mappa 32, p. 291 sub 8 (abitazione); sub 6 (autorimessa); sub 4 centrale termica oltre sub 2 bene comune non censibile comune ai sub 6/8, oltre a striscia di terreno frontale e laterale al C.T. nel foglio di Mappa 32 particella 292.

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 24/02/2025 Ora: 12.46.37 Segue Visura n.: T229363 Pag: 1											
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025													
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di FUCECCHIO (Codice:D815) Provincia di FIRENZE Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 8											
<b>INTESTATO</b> 1   COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)   01329160483*   (1) Proprietà 1/1													
<b>Unità immobiliare dal 12/02/2025</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/02/2025 Pratica n. F10017423 in atti dal 12/02/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17423.1/2025)	
		32	291	8			A/2	5	6 vani	Totale: 144 m <sup>2</sup> Totale: estese aree scoperte: 127 m <sup>2</sup>	Euro 712,71		
<b>Indirizzo</b> VIA ROMANA LUCCHESI n. 137C Piano S1-T-1													
<b>Utilità comuni</b> Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 2; Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 4;													
<b>Notifica</b> Annotazioni													
				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 24/02/2025 Ora: 12.42.16 Segue Visura n.: T225738 Pag: 1											
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025													
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di FUCECCHIO (Codice:D815) Provincia di FIRENZE Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 6											
<b>INTESTATO</b> 1   COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)   01329160483*   (1) Proprietà 1/1													
<b>Unità immobiliare dal 12/02/2025</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/02/2025 Pratica n. F10017423 in atti dal 12/02/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17423.1/2025)	
		32	291	6			C/6	5	18 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 54,85		
<b>Indirizzo</b> VIA ROMANA LUCCHESI n. 137C Piano S1													
<b>Utilità comuni</b> Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 2; Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 4;													
<b>Notifica</b> Annotazioni													
				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									
<b>Mappali Terreni Correlati</b>													

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 24/02/2025 Ora: 16.45.46 Segue Visura n.: T389964 Pag: 1											
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025													
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di FUCECCHIO (Codice:D815) Provincia di FIRENZE Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 2											
<b>Bene comune non censibile dal 16/12/2015</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2015 Pratica n. F10184565 in atti dal 16/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60814.1/2015)	
		32	291	2									
<b>Indirizzo</b> VIA ROMANA LUCCHESI Piano T													
<b>Utilità comuni di</b> Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 6; Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 8;													
<b>Notifica</b> Annotazioni													
				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									
				Partita								1326015	



COMUNE di EMPOLI



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2025 Ora: 16.46.51 Segue  
Visura n.: T390896 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025

Dati della richiesta	Comune di FUCECCHIO (Codice:D815) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 4

Bene comune non censibile dal 16/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		32	291	4								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2015 Pratica n. F10184567 in atti dal 16/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60816.1/2015)
Indirizzo		VIA ROMANA LUCCHESI Piano S1										
Utilità comune di		Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 6; Sez. urbana: Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 8;										
Notifica		Partita		A		Mod.58		1326015				



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2025 Ora: 17.08.03 Segue  
Visura n.: T408064 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2025

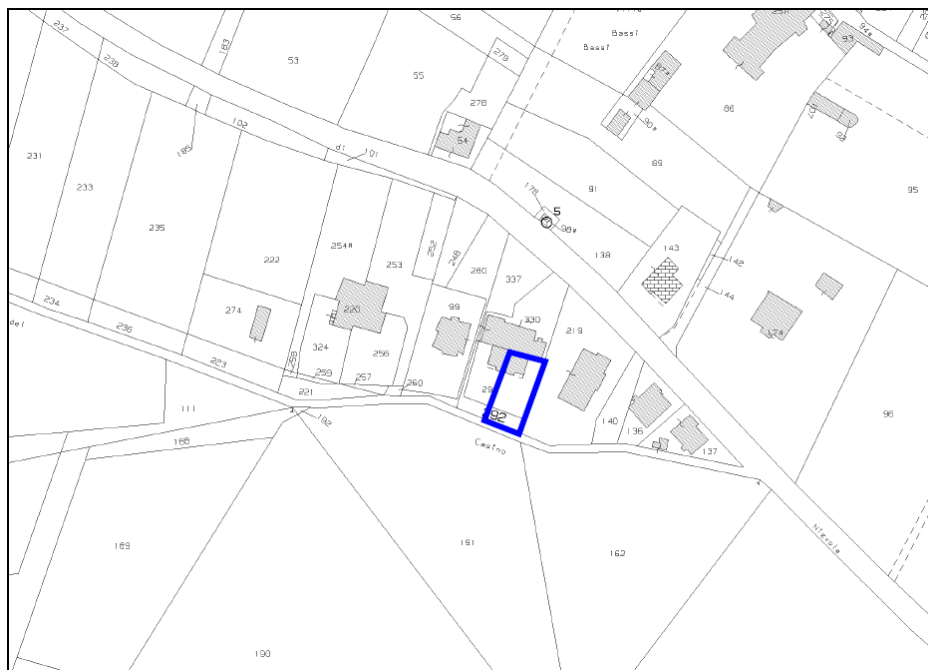
Dati della richiesta	Comune di FUCECCHIO (Codice:D815) Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 32 Particella: 292

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 17/01/1996

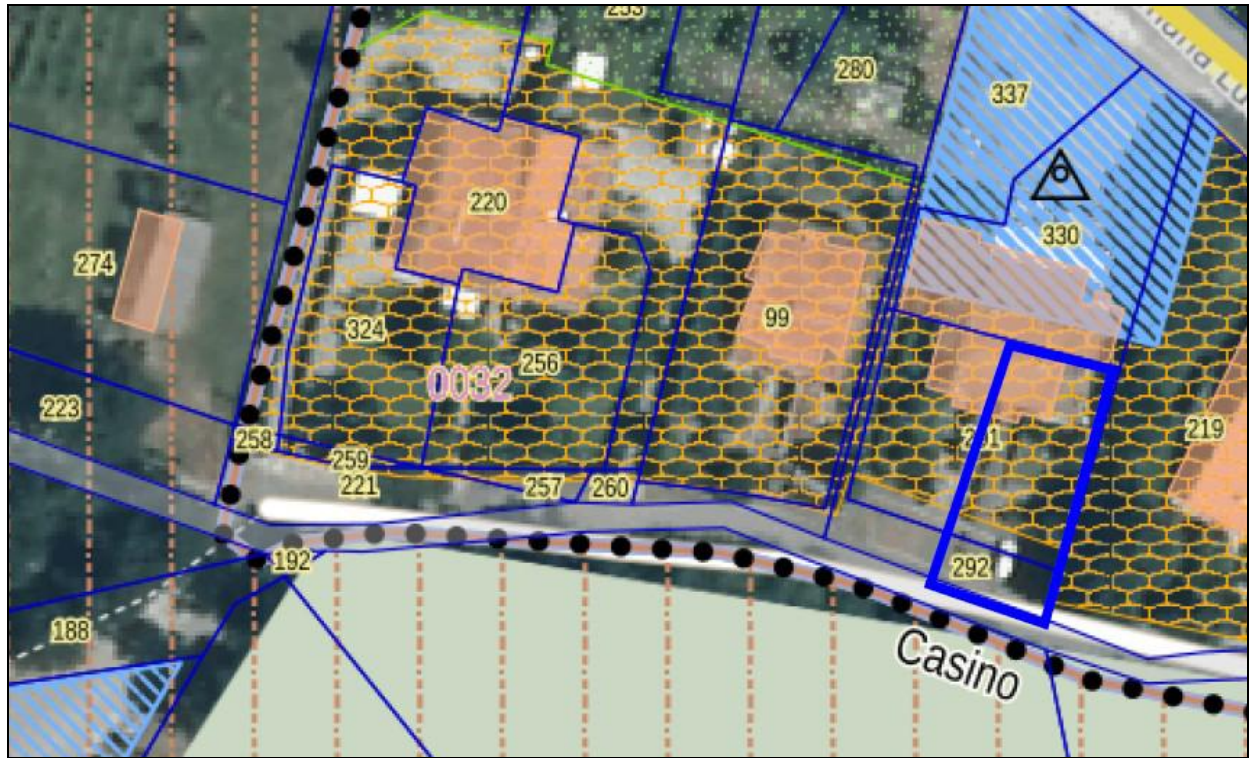
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	32	292		-	ULIVETO 2	01 62		Euro 0,46 L. 891	Euro 0,59 L. 1.134	FRAZIONAMENTO del 17/01/1996 in atti dal 17/01/1996 (n. 210.1/1996)
Notifica		Partita		11840						





COMUNE di EMPOLI

## INQUADRAMENTO URBANISTICO



Stralcio R.U.C. Comune di Fucecchio (fonte S.I.T.) - Insediamenti esistenti B8 Edilizia Minore

### DATI GENERALI-DESCRIZIONE

Si ricorda che relativamente alle unità immobiliari site nel Comune di Fucecchio è stato sottoscritto l'atto di divisione Notaio Periccioli Lucia Sede Empoli (FI) Repertorio n. 36262 del 02/12/2022, in forza del quale il Comune di Empoli è diventato pieno proprietario di detti beni.

L'atto di divisione è stato autorizzato dal TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE -Prima sezione CIVILE N. R.G. 15023/2022 in forza della perizia di stima datata 5/10/2022 e debitamente asseverata dal Geom. Pozzesi per un valore di mercato pari ad € 232.400,00.

Gli immobili di cui trattasi sono siti nel territorio del Comune di Fucecchio (FI) località Le Vedute in Via Romana Lucchese n° 137.

Trattasi nello specifico di un terratetto facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare e distribuito su due piani fuori terra oltre a garage e locale caldaia posti al piano seminterrato, il tutto composto da:

- **Abitazione:** piano terra ampio soggiorno, cucina antibagno e bagno; al piano primo ci sono due camere ed un bagno. Il tutto per una *superficie catastale pari a mq. 133*. L'immobile risulta recintato esternamente con muretto e ringhiera e cancello in metallo; copertura a padiglione; infissi esterni avvolgibili in P.V.C..

L'abitazione è dotata di giardino esclusivo e resede antistante la particella 292, questa adibita in parte a parcheggio ed in parte a passo pedonale traverso la Via del Casino, oggi Via Romana Lucchese.

- **Garage:** 21 mq e altri servizi oltre ad un locale caldaia.

A seguire si riporta lo stralcio della planimetria catastale aggiornata con Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/02/2025- Pratica n. FI0017423 in atti dal 12/02/ (n.17423.1/2025); detta correzione catastale si è resa propedeutica a seguito di giusta pratica CILA tardiva per interventi di edilizia libera (art. 136 comma 6, L.R. 65/2014) depositata in atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio giusta pratica CILA prot. N° 4277 del 04/02/2025. La planimetria risulta pertanto ad oggi conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi. L'alloggio è costituito dai seguenti locali: Piano Seminterrato Locale

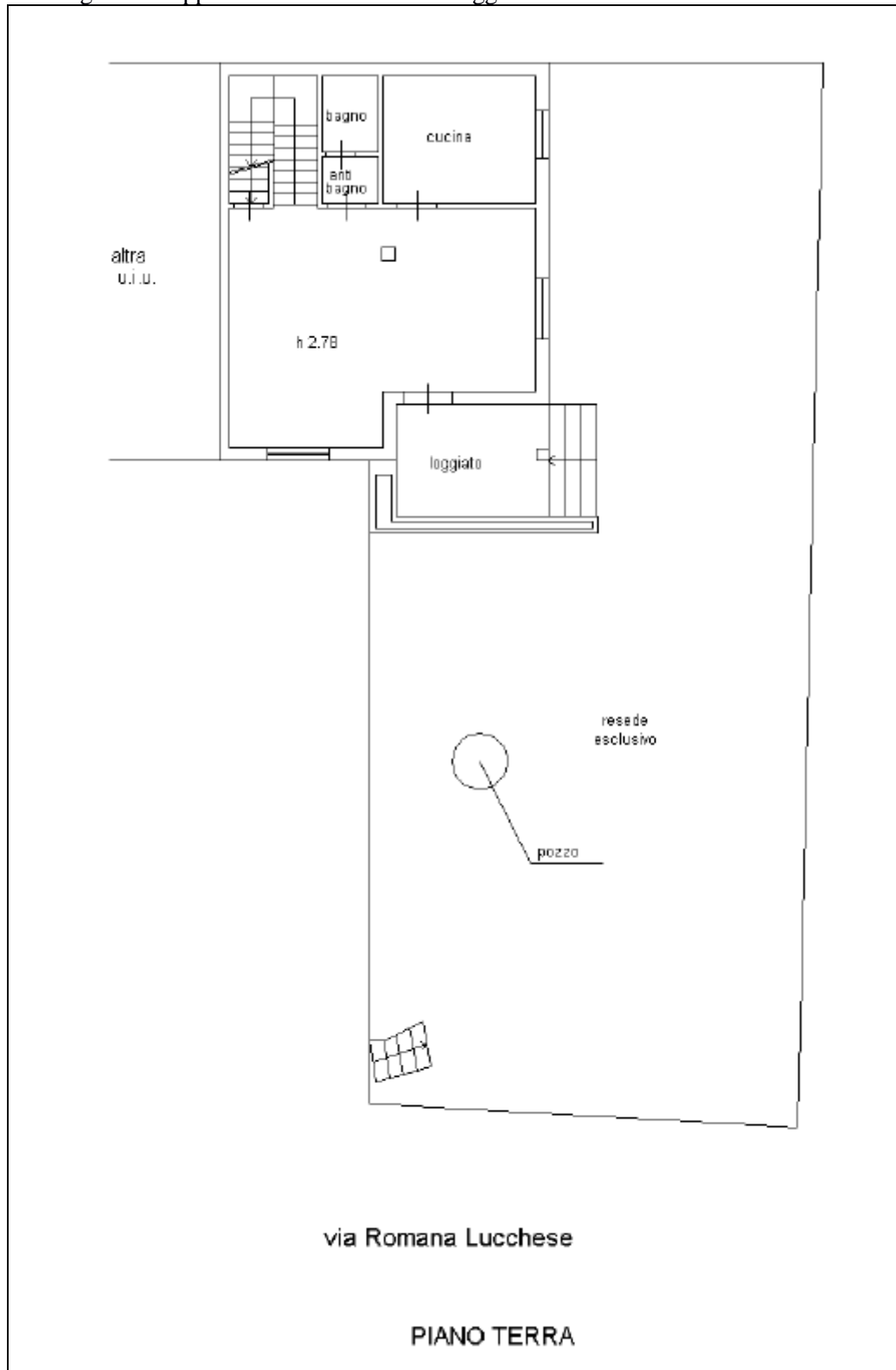


**COMUNE di EMPOLI**

sgombero, cantina, centrale termica- Piano terra al quale si accede a mezzo di un loggiato, Ingresso soggiorno, cucina, bagno, antibagno e vano scale, oltre ad un resede esclusivo -Piano Primo due camere, disimpegno e bagno.

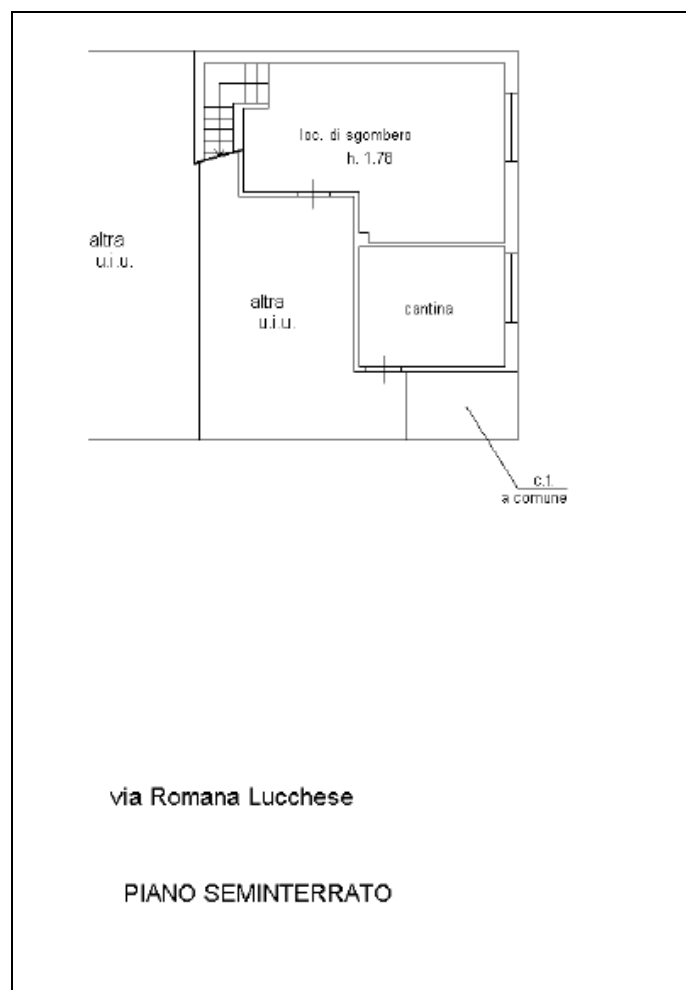
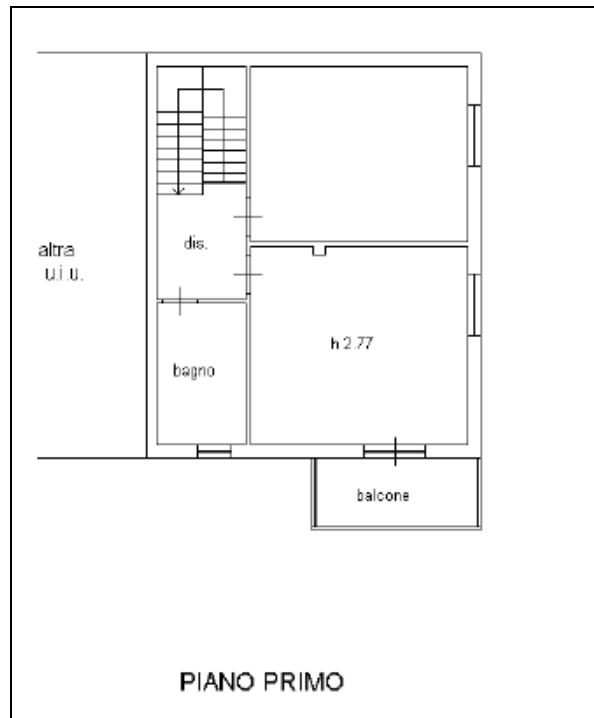
A seguito della presentazione della pratica Docfa la superficie catastale è pari a 144 mq, Alloggio in Categoria A/2-Classe 5-Rendita Catastale € 712,71; Garage superficie catastale 21 mq. in Categoria C/6-Classe 5-Rendita Catastale € 54,85.

Si riporta a seguire la rappresentazione catastale in aggiornamento:



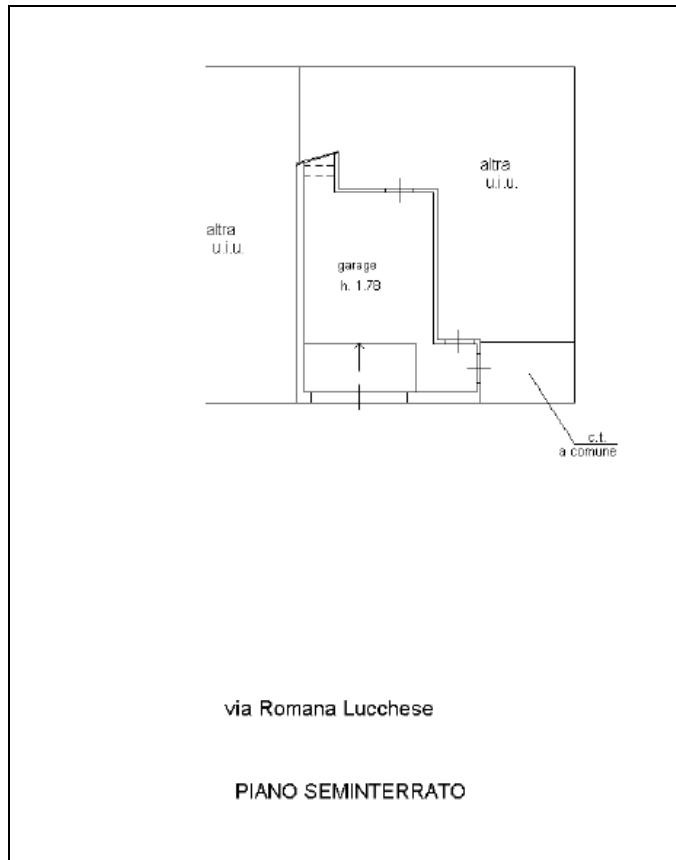


COMUNE di EMPOLI





COMUNE di EMPOLI



I subalterni di proprietà Comune di Empoli, contornati di tratteggio azzurro, sono individuati nello stralcio dell'elaborato planimetrico conservato in atti catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Firenze come riportato a seguire:

**PIANO SEMINTERRATO**

CIRCOLO RICREATIVO LE VERDUTE

PROBABILE PEDONALE PALERMO A VIA DEL CASINO

VIA DEL CASINO

291/7, 291/5, 291/6, 291/8, 291/4

PIANIMETRIA DELLA ZONA RAPR 1:2000  
TIPO MAPPALE N. 210 ANNO 1996

251  
252

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.I.I.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1938, n. 862)

Planimetrie di u.i.u. in Comune di FUCECCHIO via DEL CASINO civ. n. 700

**ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI**

PIANO TERRENO

PIANO DIZIMO

291/7, 291/8

**FOGLIO N. MAPPA N. 32**

→ PART. 291 Sub.1 - BIENE COMUNE NON CENSIBILE ACCESSO COMUNE ALLE PART. 291/5 E 291/7 =

→ PART. 291 Sub.2 - BIENE COMUNE NON CENSIBILE ACCESSO COMUNE ALLE PART. 291/6 E 291/8 =

→ PART. 291 Sub.3 - BIENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE ALLE PART. 291/5-7 =

→ PART. 291 Sub.4 - BIENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE ALLE PART. 291/6-8 =

→ PART. 291 Sub.5 - AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CON DIRITTO ALL'ACCESSO N. 291/4 E ALLA CENTRALE TERMICA N. 291/5 =

→ PART. 291 Sub.6 - AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CON DIRITTO ALL'ACCESSO N. 291/2 E ALLA CENTRALE TERMICA N. 291/4 =

→ PART. 291 Sub.7 - APPARTAMENTO AI PIANI SEMINTERRATO, TERRENO E PRIMO, CON GIARDINO ESCLUSIVO E DIRITTO ALL'ACCESSO COMUNE N. 291/1 E ALLA CENTRALE TERMICA N. 291/3 =

→ PART. 291 Sub.8 - APPARTAMENTO AI PIANI SEMINTERRATO, TERRENO E PRIMO, CON GIARDINO ESCLUSIVO E DIRITTO ALL'ACCESSO COMUNE N. 291/2 E ALLA CENTRALE TERMICA N. 291/4 =

SCALA DI: 200

Declarazione di N.C.  Denuncia di variazione

Compilata dal U. ARCHITETTO  
CARMIGNANI FABRIZIO  
iscritto all'Albo dei U. ARCHITETTI  
della provincia di Firenze n. 2095  
data 20/1/1996 Firma [Signature]

IBERATO ALL'UFFICIO

1997

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2025 - Comune di FUCECCHIO (D815) - Foglio 32 Particelle 251/1/1



**COMUNE di EMPOLI**

In merito alle planimetrie catastali si precisa che sia la rampa di accesso al garage che la centrale termica, sono indicati con la dicitura “a comune” da intendersi che gli stessi sono a servizio sia dell'appartamento che dell'autorimessa e quindi a comune fra loro.

Le difformità richiamate anche nella relazione del Geom. Pozzesi datata 1/12/2022 in merito all'altezza del piano seminterrato (cantina, sgombero e garage) e alla larghezza della rampa di accesso al garage sono state recepite nella pratica CILA tardiva per interventi di edilizia libera (art. 136 comma 6, L.R. 65/2014) depositata in atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio pratica prot. N° 4277 del 04/02/2025. Nello specifico le difformità sanate sono riportate nella relazione tecnica a firma del Geometra Renato Pozzesi datata 03/02/2025 e conservata in atti di istruttoria (*giusta Determinazione Dirigenziale n° 1699 del 13/12/2024*).

L'ufficio ha provveduto a monitorare lo stato dell'immobile ed ha eseguito un recente sopralluogo in data 28/10/2024, dal quale è emerso un lieve peggioramento delle condizioni dell'immobile.

**STIMA**

Per quanto sopra esposto, relativamente a questo immobile, al fine addivenire ad una valutazione estimativa attuale e congrua si procede ad evidenziare alcuni elementi che seguono.

Gli immobili di cui trattasi, prima dell'atto di divisione ai Rogiti Notaio Periccioli sopra richiamato, erano in locazione e ne è stato eseguito uno sfratto ma gli stessi non sono stati liberati completamente dal mobilio (cucina e vari arredi lasciati nel locale sgombero del seminterrato). Detto mobilio è stato abbandonato in loco. Dallo stesso sopralluogo è inoltre emerso che gli impianti e gli infissi esterni necessitano in generale di una revisione, così come anche tutta la verifica del funzionamento delle parti tecnologiche (impianto idrico/sanitario, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico).

I valori O.M.I. della zona territoriale di cui trattasi e nel 1° semestre 2024, per tipologia di abitazioni civili, i valori si attestano fra un min. di € 900/mq ed un max. di € 1.350/mq., con una riduzione rispetto alla stima del 2022.

Anche per questo immobile si segnala infine il rischio di incertezza del mercato e degli esiti di un nuovo avviso di vendita, che comporta per questa Amministrazione uno stallo e costi di gestione patrimoniale maggiorativi senza un beneficio utile in termini di utilizzo dell'immobile.

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e pertanto fattore non trascurabile è l'impegno economico per l'acquirente di sgombero dei locali e di smaltimento dei rifiuti.

Richiamato quindi il prezzo a base d'asta, così come risultante dalla relazione del Geometra Pozzesi Renato del 30/12/2022, e conservata in atti, pari ad € 232.400,00, si ritiene che detto valore, sulla base dello stato manutentivo dei luoghi, degli smaltimenti da effettuare e della scelta di procedere con un unico lotto, può essere rideterminato ed aggiornato in **€ 200.000,00** (*oltre iva se ed in quanto dovuta*).

Si allega documentazione fotografica/sopralluogo 28/10/2024 (Allegato 3)

**STIMA DELL'INTERO LOTTO COMPOSTO DAI 3 COMPENDI IMMOBILIARI**  
(posti in Marcignana, Viareggio e Fucecchio)

Per quanto sopra riportato il valore complessivo dei beni di cui trattasi, di proprietà del Comune di Empoli, è pari ad **€ 450.000,00** (*oltre iva se ed in quanto dovuta*).

Empoli li 10/03/2025



**COMUNE di EMPOLI**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
2025-2026-2027**

**Scheda 15 Rev-4 Allegato fotografico**

Il documento “Allegato fotografico” riporta alcune foto degli immobili di cui alla Scheda 15 Rev-4, che consentono di illustrare visivamente alcuni dettagli dell’immobile e del suo stato attuale, con riguardo sia agli spazi interni che esterni.

In atti di istruttoria è depositata una analitica raccolta di fotografie relative agli immobili in oggetto. Tuttavia, data la consistenza e la pesantezza delle immagini non è possibile la sua pubblicazione in formato digitale.

Per motivi tecnici il file fotografico non è incluso nella Scheda 15 Rev-4.

**IMMOBILE IN EMPOLI LOC. MARCIGNANA**



Facciata principale



Locale cucina



Locale sala



Locale sgombero

**IMMOBILE IN VIAREGGIO**



Facciata



Locale Cucina



Soffitto Locale Cucina

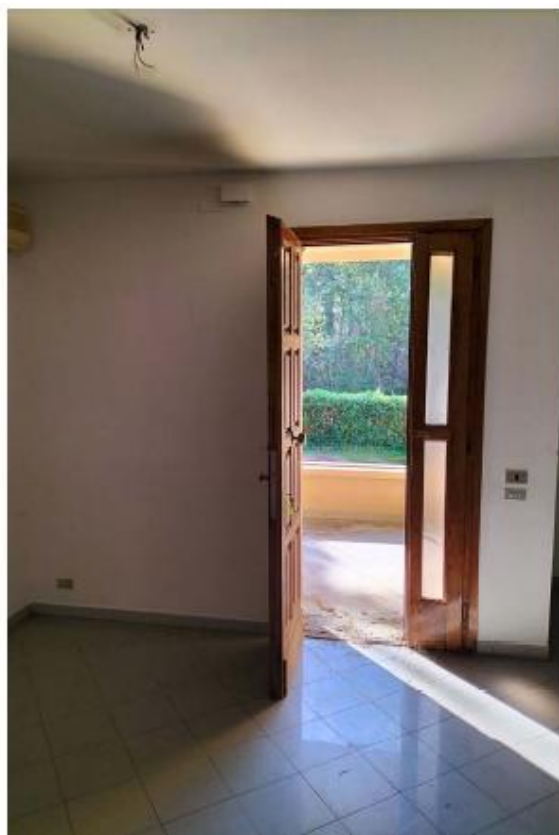


Locale camera

**IMMOBILE IN FUCECCHIO**



Facciata



Ingresso



Locale Igienico



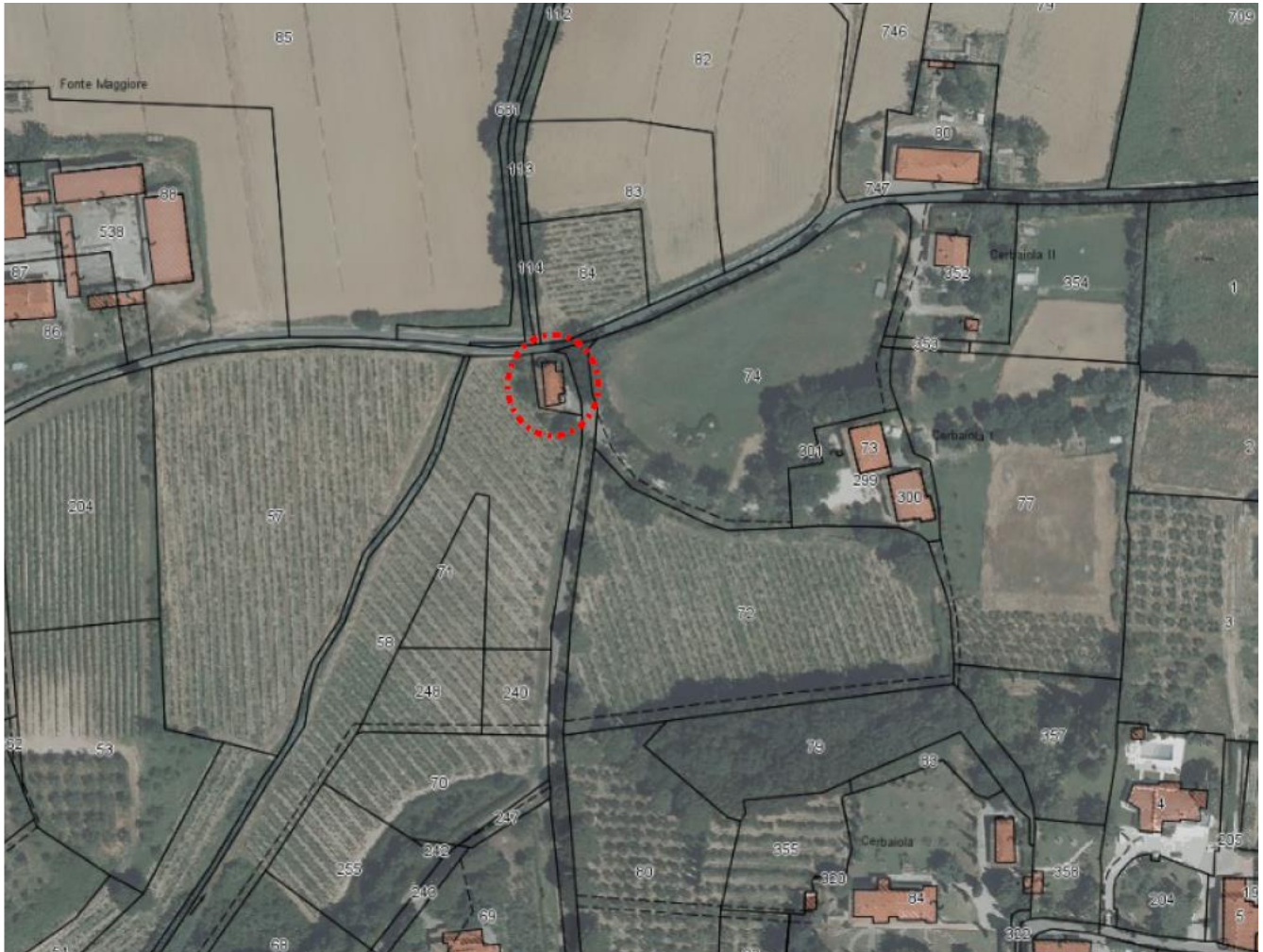
Locale seminterrato

Empoli li 27/11/2024



COMUNE di EMPOLI

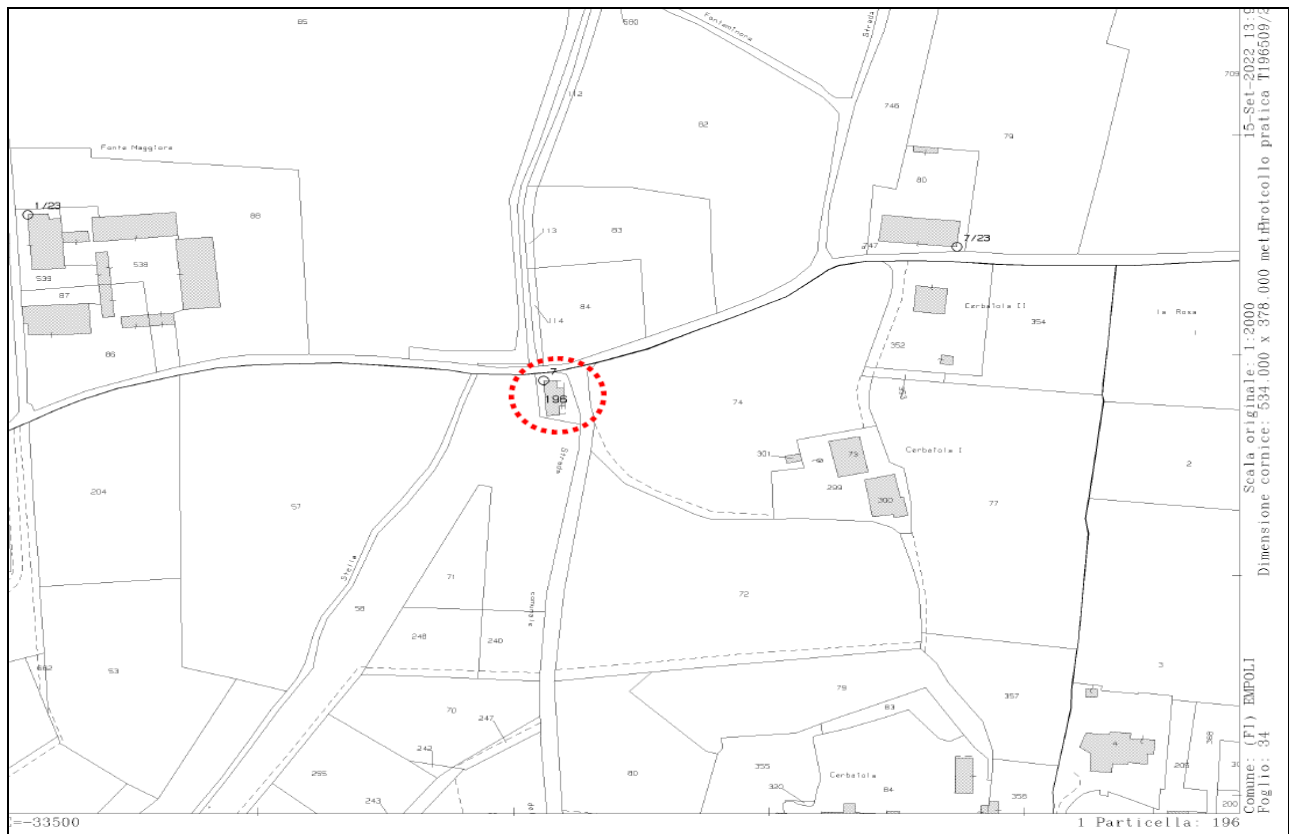
**SCHEDA N. 22**  
**DISMISSIONE DI FABBRICATO SITO IN LOCALITÀ CERBAIOLA**  
**FOGLIO DI MAPPA 34 P.LLA 196 Subb.ni 1-2-3**



## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato di cui trattasi, posto in località Cerbaiola in via delle Ville di Cerbaiola, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli ed è suddiviso in due subalterni (oltre al bene comune non censibile)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
34	196	1	VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA Piano T				R.Euro:	Bene comune non censibile
34	196	2	VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 23 Piano T	A03	02	4 vani	€ 309,87	
34	196	3	VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 25 Piano T	A03	02	4 vani	€ 309,87	



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 34 Particella: 196 Sub.: 2</b>

**INTESTATO**

1 COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta'
--------------------	--------------	----------------

**Unita immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	196	2			A/3	2	4 vani	Totale: 54 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte**: 52 m <sup>2</sup>	Euro 309,87 L. 600.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 23 Piano T										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		12211		<b>Mod.58</b>		1746		

**Mappe Terreni Correlati**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 34 Particella: 196 Sub.: 3</b>

**INTESTATO**

1 COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta'
--------------------	--------------	----------------

**Unita immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	196	3			A/3	2	4 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte**: 51 m <sup>2</sup>	Euro 309,87 L. 600.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 25 Piano T										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		12211		<b>Mod.58</b>		1746		

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 34 Particella: 196 Sub.: 1</b>

**Bene comune non censibile dal 06/11/1989**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	196	1								COSTITUZIONE del 06/11/1989 in atti dal 28/11/1989 (n. 116779.2/1989)
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA Piano T										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		A		<b>Mod.58</b>		1746		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: bene com.ai sub.2,3.										

## INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

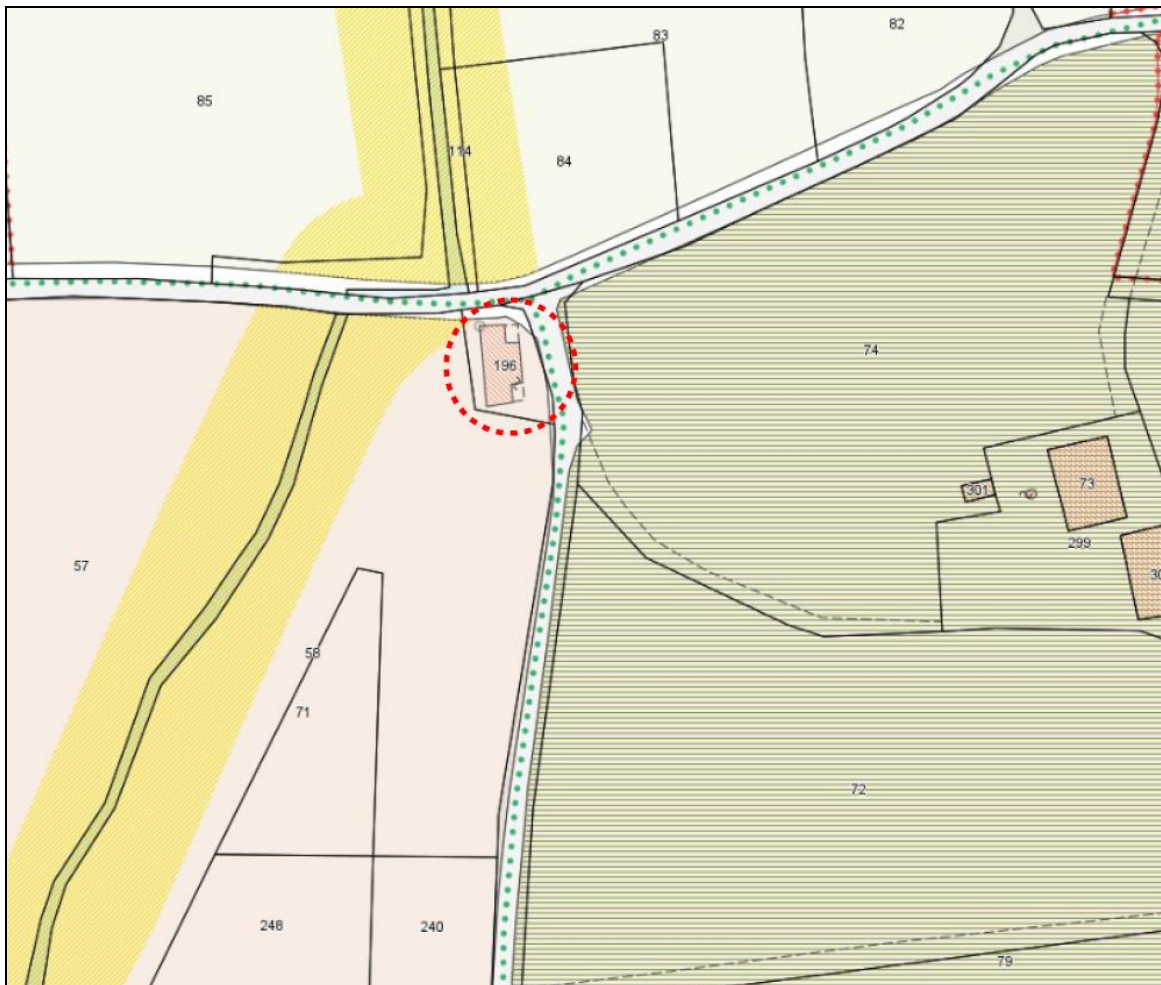
L'Immobile ubicato su terreno su terreno classificato nel RUC in [Ambiti Aree agricole d'interesse primario \(ambiti del territorio aperto\)](#) U.T.O.E. di riferimento [13](#)

come da grafica sotto riportata.

Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto: **“PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014”**, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli e che le previsioni dell'area non sono variate.

La previsione del R.U.C. è confermata dalla previsione del P.O.C. con i seguenti aggiornamenti **Aree di protezione storico ambientale** (Aree di protezione storico ambientale) – Art. 61.2 delle N.T.A. del P.O. (**parzialmente**) U.T.O.E. di riferimento: **6EM (totalmente)**

Per il P.O.C. adottato al quale si rimanda per le maggiori specifiche. Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>



✓ **Dati generali:**

Il Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n 50 del 26 ottobre 1947 accetta la donazione del terreno, terreno che costituiva la sede dell'edificio di una scuola elementare frazionale. Il Comune con delibera di giunta 458/1950 decideva di assumere l'onere del pagamento delle fatture relative ai lavori e forniture della scuola di Cerbaiola e che erano già state presentate al comitato locale costituitosi per la costruzione della stessa scuola. La costruzione dell'edificio scolastico fu avviata da un comitato costituitosi nel 1946 per la costruzione di un edificio scolastico in Cerbaiola. L'Edificio passò poi successivamente in proprietà al Comune di Empoli a seguito del saldo delle fatture non liquidate alle ditte e per gli effetti dell'art 936 c.c. l'accettazione fu autorizzata anche dalla prefettura di Firenze.

Successivamente l'A.C. trasformò l'immobile da edificio scolastico a edificio di civile abitazione.

L'intero fabbricato a pianta rettangolare, è composto da due ingressi con relativi portici oltre alle zone cucina/pranzo, zona letto, disimpegno locali bagno igienici, con superficie complessiva omogeneizzata di vendita pari a:

- *Superficie lorda del fabbricato* pari a circa 100 mq.
- *due piccoli portici* diametralmente opposti sul lato strada di mq. 16,56 di cui 8,25 mq di superficie omogeneizzata (50% del totale)
- *Superficie scoperta* (resede circostante il fabbricato) mq. 234 di cui 23,40 mq superficie omogeneizzata (10% della totale)

Per un totale di superficie complessiva pari a circa **130 mq. c.t.**

✓ **Stima:**

È pervenuta all'A.C. una manifestazione di interesse prot. 43457 del 22/06/2022 per l'acquisto del fabbricato come sopra rappresentato.

Nella presente stima, è stato preso a parametro il valore medio dell'OMI 2° semestre anno 2021 -zona extraurbana/resto del Territorio con valori che vanno da un minimo di € 1.550/mq ad un massimo di € 2.300/mq

Risulta di evidente rilievo che l'immobile di cui trattasi possiede caratteristiche estrinseche non trascurabili, quali ad esempio edificio unico libero su quattro lati e circondato da un resede di modeste dimensioni; inoltre la sua localizzazione in zona di campagna ma vicina al centro urbano fanno risultare il fabbricato ricercato sul mercato

La presente stima tiene conto anche di alcune valorizzazioni di fabbricati simili compravenduti in zone limitrofe.

$$\text{mq. } 130 \times \text{€ } 2000 = \text{€ } \mathbf{260.000,00}$$

(diconsi euro duecentosessantamila,00 - Oltre iva se ed in quanto dovuta)

La presente Scheda conserva la numerazione dei precedenti Piani ed è stata aggiornata con le previsioni del Piano Operativo Comunale.

Empoli lì 26/09/2024



COMUNE di EMPOLI

**SCHEDA N. 23**

**Vendita Edificio di civile abitazione posto in Via Piovola 111/ angolo Via della Serpa 1-Aggiornata al 25/02/2025**



Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025

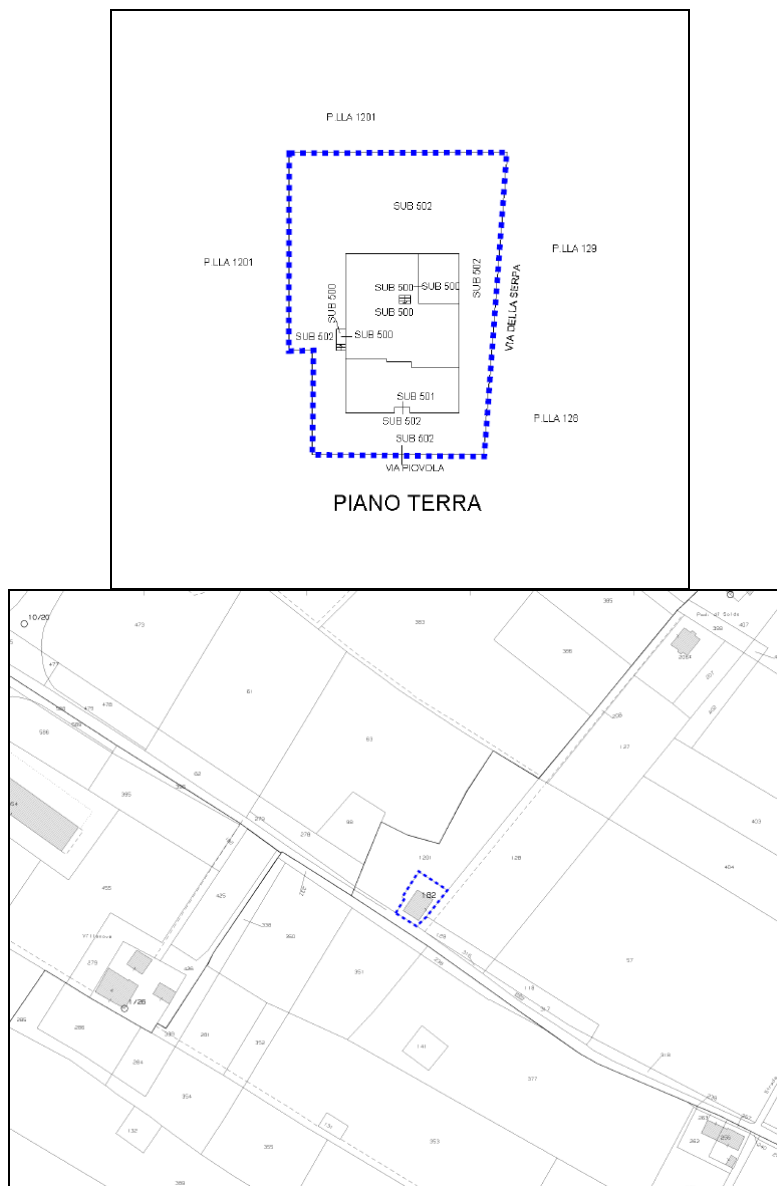
## PREMESSA

La presente scheda viene redatta a seguito degli atti di aggiornamento catastale propedeutici sia al frazionamento e fusione per corretta rappresentazione dell'intero giardino/resede (atti con i quali la ex p.lla 1202, già acquisita al patrimonio comunale con Decreto n° 100 del 28/12/2023, è stata accorpata al preesistente resede per farne parte integrante ed essere rappresentato il tutto al catasto fabbricati, sia con riguardo alla corretta rappresentazione catastale dell'intero immobile. È stata eseguita pratica Docfa a Variazione del 17/12/2024 Pratica n. FI0195747 in atti dal 18/12/2024 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 195747.1/2024).

L'aggiornamento catastale vede dunque ad oggi correttamente rappresentato il fabbricato in due distinte unità immobiliari. Lo stato dei luoghi risulta conforme alle Deliberazioni di Giunta Comunale n° 178/2005 e n° 20/2006 che hanno curato rispettivamente i progetti definitivo ed esecutivo riguardanti le opere di ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione di cui trattasi con contestuale suddivisione dello stesso in due distinte unità immobiliari.

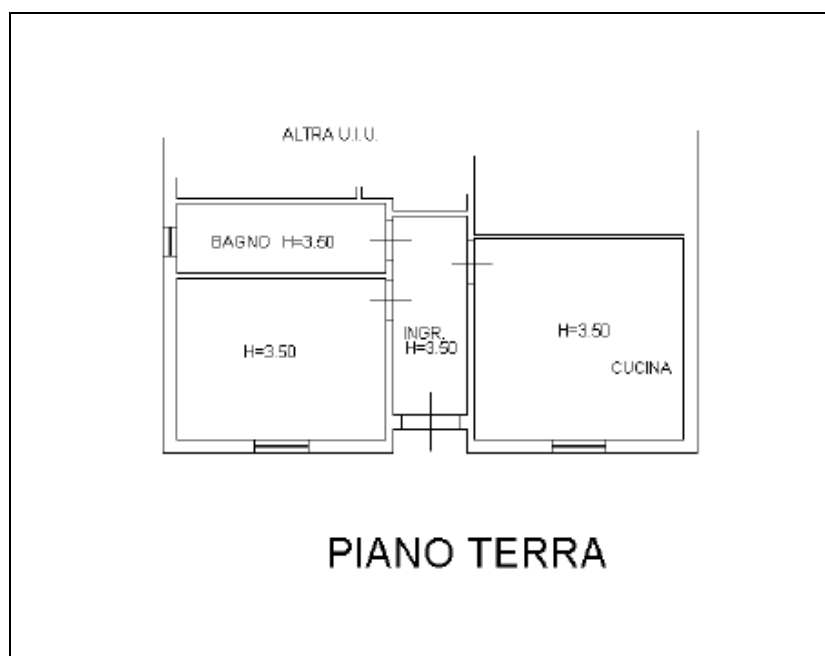
## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato di cui trattasi è pertanto ad oggi correttamente rappresentato al Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 27, p.lla 182, Sub. 500 (Abitazione 1), Sub. 501 (Abitazione 2) e Sub. 502 (resede a comune fra le due unità abitative). Il tutto come meglio indicato nello stralcio dell'elaborato planimetrico riportato a seguire. L'area di proprietà comunale è contornata in tratteggio di colore azzurro.



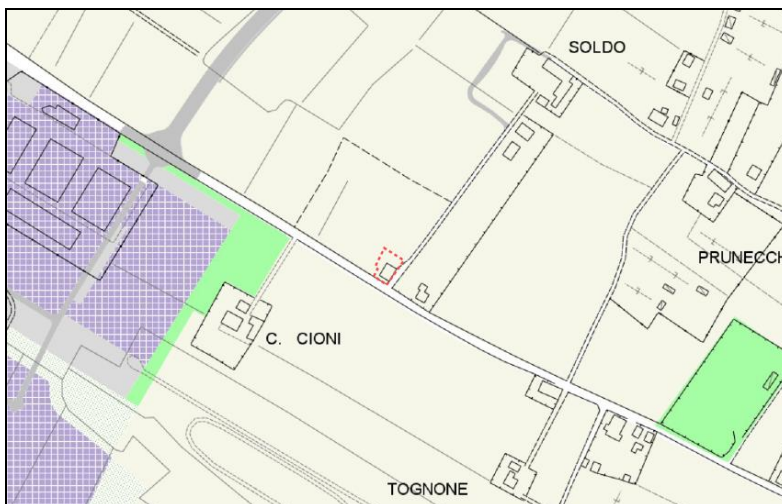


*Alloggio Sub. 500*



*Alloggio Sub. 501*

DESTINAZIONE URBANISTICA- Normativa Vigente sull'Area- l'immobile è individuato nello stralcio del ruc sotto riportato con tratteggio di colore rosso:



<a href="#">Ambiti</a>	<a href="#">Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)</a>
U.T.O.E. di riferimento	<a href="#">14</a>

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

*Ambiti-[Art. 43](#) Divisione del territorio comunale -Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)- [Art. 72](#) Disposizioni generali- [Art. 77](#) Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola*

✓ **Descrizione generale:**

Trattasi di n. 2 unità immobiliare elevata a un piano fuori terra con destinazione d'uso abitativo, oltre a resede a comune. Un primo alloggio che attesta sulla Via di Piovola è composto da ingresso, cucina, locale bagno, 1 camera. Detto alloggio ha una superficie catastale di mq. 101- Categoria A/3- Classe 4- Rendita Catastale € 433,82. Il secondo alloggio, posto tergalmente al primo, è composto da loggia, ingresso/cucina, locale bagno, 2 disimpegni e 2 camere

L'immobile è sito in Via Piovola civico 111 angolo Via della Serpa.

Il fabbricato si trova posizionato fra la frazione di Villanova e il Polo Tecnologico di Villanova, nei pressi della nuova viabilità realizzata di recente a raccordo fra la Via Piovola e lo svincolo Empoli Est della SGC FI. PI. LI. La sua localizzazione risulta quindi in una zona di campagna ma limitrofa a centri abitati e ben servita dalla viabilità.

Da accertamenti preliminari in istruttoria, esaminata la foto aerea della zona del 1954 ove tale fabbricato è ubicato, si evince che il fabbricato non esisteva a detta epoca '54 e quindi essendo stato realizzato sicuramente in epoca successiva al 1954, lo stesso non necessita di essere sottoposto alla verifica interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs 42/2004.

È pervenuta all'A.C. una manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile di cui trattasi con nota Prot. 28634/2023.

Per quanto riguarda la superficie ed il prezzo di vendita a seguire quanto già riportato nella precedente scheda secondo i dati storici depositati in archivio.

✓ **La superficie complessiva in vendita pari a circa 184 mq** e determinata come a seguire.

Superficie utile lorda dell'alloggio pari 165 mq. + superficie scoperta resede/giardino quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare pari a 18,70 mq (la superficie omogeneizzata del resede è stata determinata secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate di cui al D.P.R. 23/03/1998, n.138 tenuto conto quindi sia del resede di mq 325 che della striscia di terreno di mq. 60 rappresentata alla p.lla 1202)  
= 184 mq. (c.t.)

Per quanto sopra premesso, risulta di evidente rilievo che l'immobile di cui trattasi possiede caratteristiche estrinseche non trascurabili, quali ad esempio edificio unico libero su quattro lati e circondato da un resede recintato e di modeste

dimensioni; inoltre la sua localizzazione in zona di campagna ma vicina al centro urbano fanno risultare il fabbricato appetibile sul mercato immobiliare. Considerato pertanto che il fabbricato è isolato, con resede/giardino di pertinenza esclusiva, composto di una sola unità abitativa, può essere valutato alla stregua di un “villino” con un più probabile valore di mercato pari a circa 2200 €/mq. Questo valore è stato determinato sia per metodo di comparazione diretta con compravendite di edifici simili oltre che parametrato con i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 2

**Provincia:** FIRENZE-**Comune:** EMPOLI-**Fascia/zona:**-Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO-**Codice zona:** R1 con valori del residenziale pari 1600 €/mq min/ 2400 €/mq max.

Considerato che il fabbricato necessita di opere di ristrutturazioni correlate agli impianti tecnologici, oltre ad opere di finiture e sostituzione infissi, al valore sopra indicato può essere applicato un abbattimento pari al 20 % addivenendo così ad un valore da ritenersi congruo pari ad **€ 1750/mq.**

Per quanto sopra espresso, il più probabile valore di mercato del fabbricato e resede è pari a:

$$\text{Mq } 184 \times \text{€ } 1750/\text{mq} = \text{€ } 322.000,00$$

*(diconsi euro trecentoventiduemila,00 - Oltre iva se ed in quanto dovuta)*

La stima potrà essere rivista tenuto conto anche del futuro andamento del mercato al momento della vendita.

La presente Scheda conserva la numerazione dei precedenti Piani ed è stata aggiornata con le previsioni del Piano Operativo Comunale.

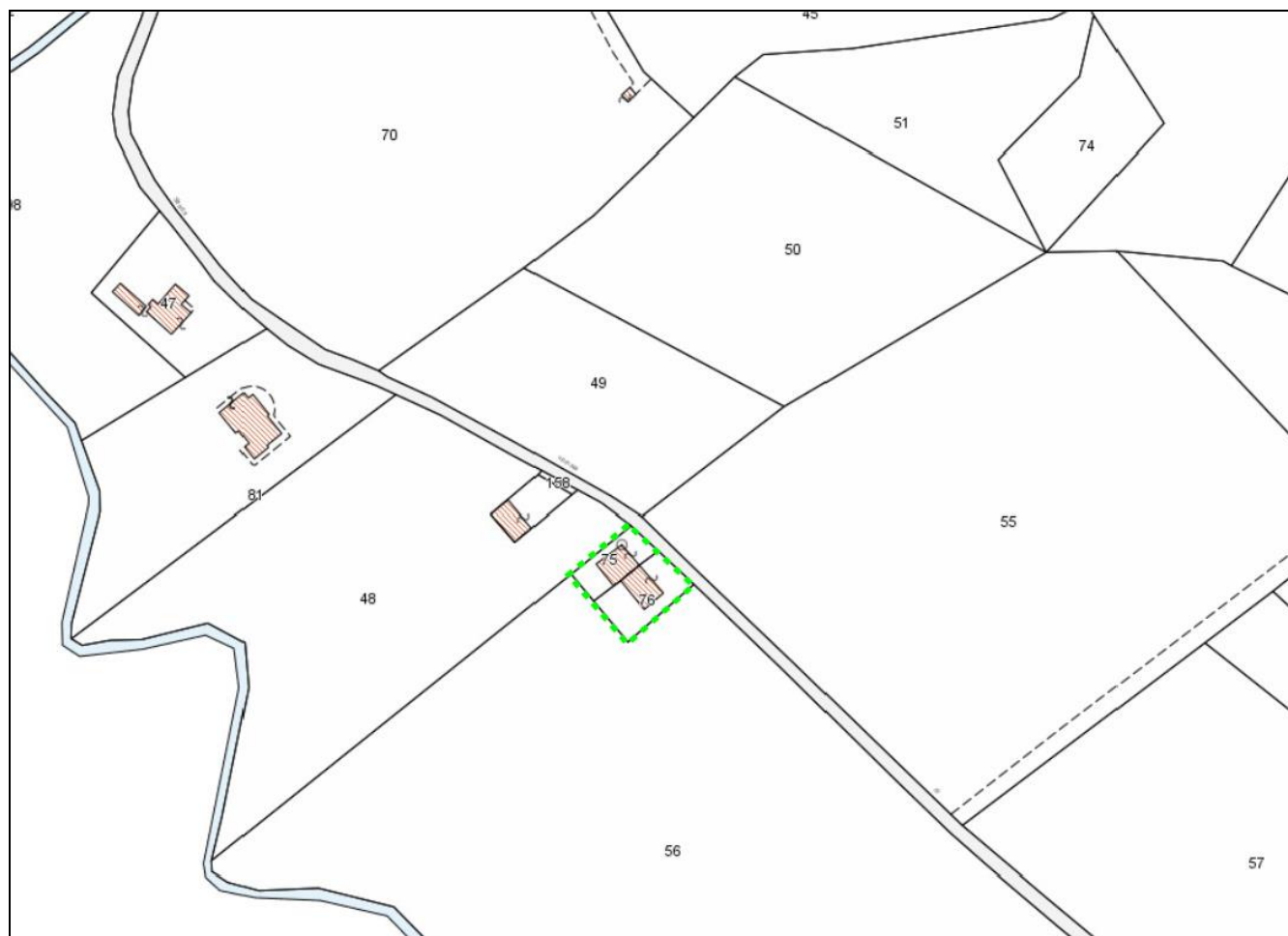
Empoli lì 25/02/2025



COMUNE di EMPOLI

**SCHEDA N° 24**  
**Vendita Terreno ex Scuola di Ormicello**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 62 Particella: 75</b>

**INTESTATO**

1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------------	--------------	--------------------------

**Unita immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	62	75		-	FU D ACCERT	02 30				Impianto meccanografico del 04/03/1969
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		546			

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 62 Particella: 76</b>

**INTESTATO**

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (F1)	01329160483*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------------------------	--------------	--------------------

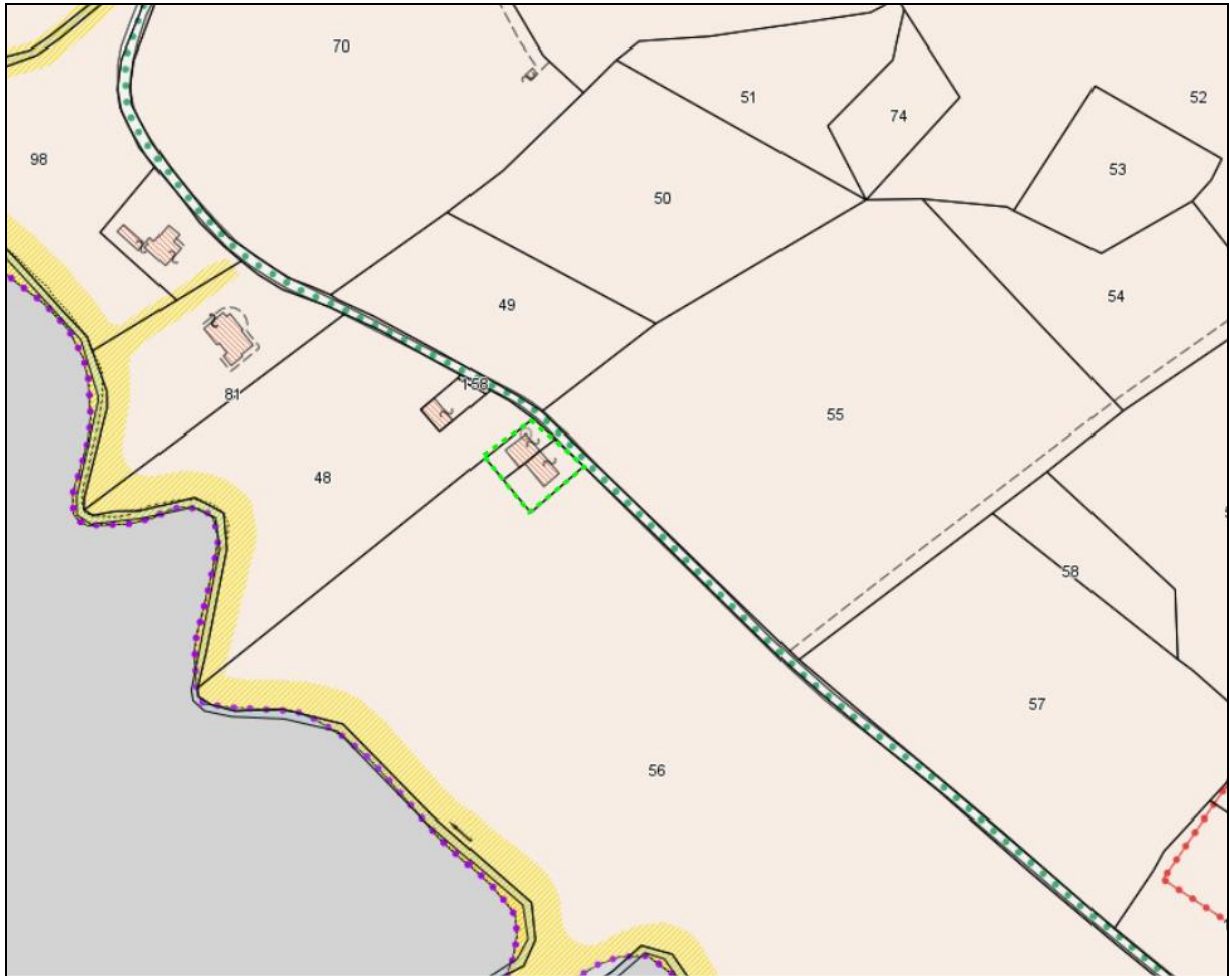
**Unita immobiliare dal 01/12/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	62	76		-	FU D ACCERT	03 60				VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/12/2005 Pratica n. F10266966 in atti dal 01/12/2005 RIPRISTINO P.LLA (n. 1490.1/2005)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					
<b>Annotazioni</b>					di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE					

- DESTINAZIONE URBANISTICA- RUC Il terreno è classificato in [Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola \(ambiti del territorio aperto\)](#)

Il terreno è contornato di colore verde come da grafica sotto riportata. Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto: **“PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014”**, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli e che le previsioni dell’area non sono variate. La previsione del R.U.C. è pertanto confermata dalla previsione del P.O.C. adottato al quale si rimanda per le maggiori specifiche. Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>

- DESTINAZIONE URBANISTICA- Normativa Vigente sull’Area- l’immobile è individuato nello stralcio del RUC sotto riportato con tratteggio di colore verde:



✓ **Premesse -Descrizione generale:**

Trattasi di n. 2 terreni di proprietà comunale registrati al Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio di mappa 62 p.lle 75 e 76 come da stralci di certificati catastali sopra riprodotti e come specificati a seguire:

- p.lla 75 di superficie pari a mq. 230- Qualità e classe: **Fabbricato urbano da accertare** -Senza reddito

- p.lla 76 di superficie pari a mq. 360- Qualità e classe: **Fabbricato urbano da accertare** -Senza reddito

Su detti terreni sorgeva, in epoca remota presumibilmente fra gli anni '40 e '50, un edificio destinato ad uso scolastico. L'edificio non è più presente e pertanto si tiene conto del solo terreno per una superficie catastale complessiva pari a **mq. 590**

Per l'acquisto dei terreni è pervenuta all'A.C. una manifestazione di interesse all'acquisto Nota Prot. 70067/2023. Con nota Prot. 16609/2024 è pervenuto lo svincolo della Soprintendenza in merito all'interesse storico culturale

✓ **Stima**

La stima dei terreni di cui trattasi è fatta a corpo per un valore pari ad **€ 30.000,00**. Restano fatte salve le verifiche urbanistiche ed edilizie in merito alla potenzialità di sfruttamento dell'area in termini di eventuale nuova costruzione nel caso in cui venga confermata una capacità edificatoria.

*(diconsi euro trentamila,00 - Oltre iva se ed in quanto dovuta)*

La presente stima potrà essere rivista tenuto conto anche del futuro andamento del mercato al momento della vendita.

La presente Scheda conserva la numerazione dei precedenti Piani ed è stata aggiornata con le previsioni del Piano Operativo Comunale.

Empoli lì 26/09/2024



COMUNE di EMPOLI

**SCHEDA N° 27**  
**TERRENO LOCALITA' AVANE- VIA DEL BORGHETTO**

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catasto Terreni del Comune di Empoli Foglio di Mappa 6 p.lla 796-Terreno individuato con tratteggio rosso nella grafica sotto riportata



- DESTINAZIONE URBANISTICA- Il terreno è classificato in ambiti suscettibili di completamento B 2 – come da grafica sotto riportata. Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto: **“PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014”**, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli e che le previsioni dell’area non sono variate. La previsione del RUC è pertanto confermata dalla previsione del P.O.C. adottato al quale si rimanda per le maggiori specifiche legate alle sottocategorie. Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili al seguente link:  
<https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>



✓ **Premesse -Descrizione generale:**

Trattasi di un'area recintata di 120 mq catastali registrata al Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio di mappa 6-p.lla 796 come da stralci di certificati catastali sopra riprodotti.

Su detto terreno sorgeva, un serbatoio piezometrico demolito dall'Amministrazione Comunale, vedasi al riguardo la Determinazione Dirigenziale n° 1869 del 22/12/2023 e la Determinazione Dirigenziale n° 1933 del 29/12/2023 ad oggetto: "PROGETTO ESECUTIVO PER LA DEMOLIZIONE DI N.2 SERBATOI PIEZOMETRICI IN LOCALITÀ AVANE A MARCIGNANA - CUP C73F2300060004 E CIG A046095C99 – AGGIUDICAZIONE", a seguito delle quali il terreno è stato riportato alle sua originaria consistenza.

Per l'acquisto dei terreni è pervenuta all'A.C. manifestazione di interesse all'acquisto Nota Prot. 62033 del 5/8/2024.

✓ **Stima**

Il lotto di terreno in considerazione della sua ubicazione, delle sue ridotte dimensioni e delle effettive potenzialità edilizio-urbanistiche, può essere valutato per un importo pari ad € 100/mq

Avremo pertanto:

Mq. 120 x 100 € = € 12.000,00

*(diconsi euro **dodicimila,00** - Oltre iva se ed in quanto dovuta)*

La presente stima potrà essere rivista inoltre anche tenuto conto del futuro andamento del mercato al momento della vendita.

Empoli li 23/09/2024

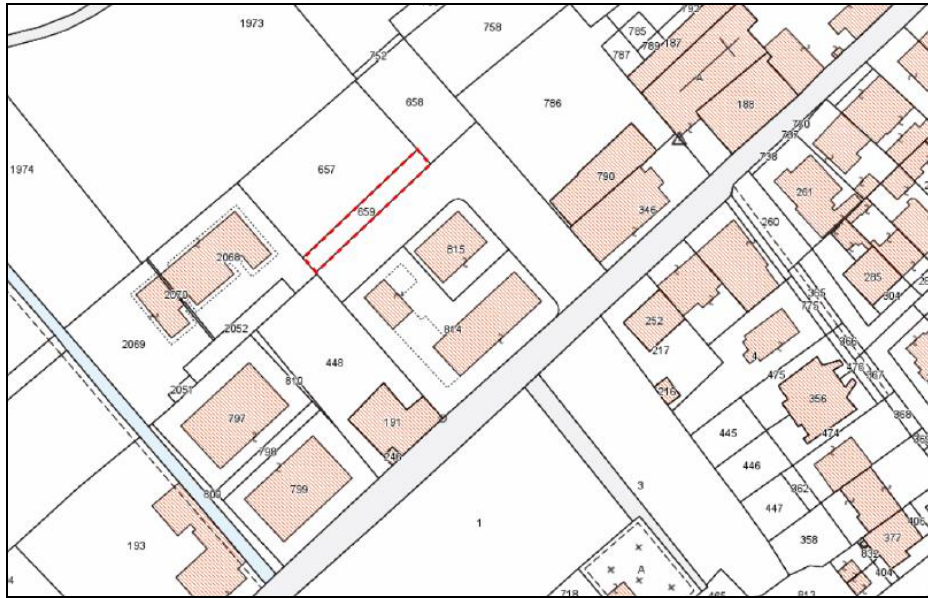


COMUNE di EMPOLI

**SCHEDA N° 30**  
**DISMISSIONE DI TERRENO IN LOCALITÀ CORTENUOVA - VIA MAESTRI DEL LAVORO**

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catasto Terreni del Comune di Empoli Foglio di Mappa 3 p.lla 659-Terreno individuato con tratteggio rosso nella grafica sotto riportata.



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/09/2024 Ora: 15.24.46

Segue

Visura n.: T284620 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2024**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 3 Particella: 659</b>

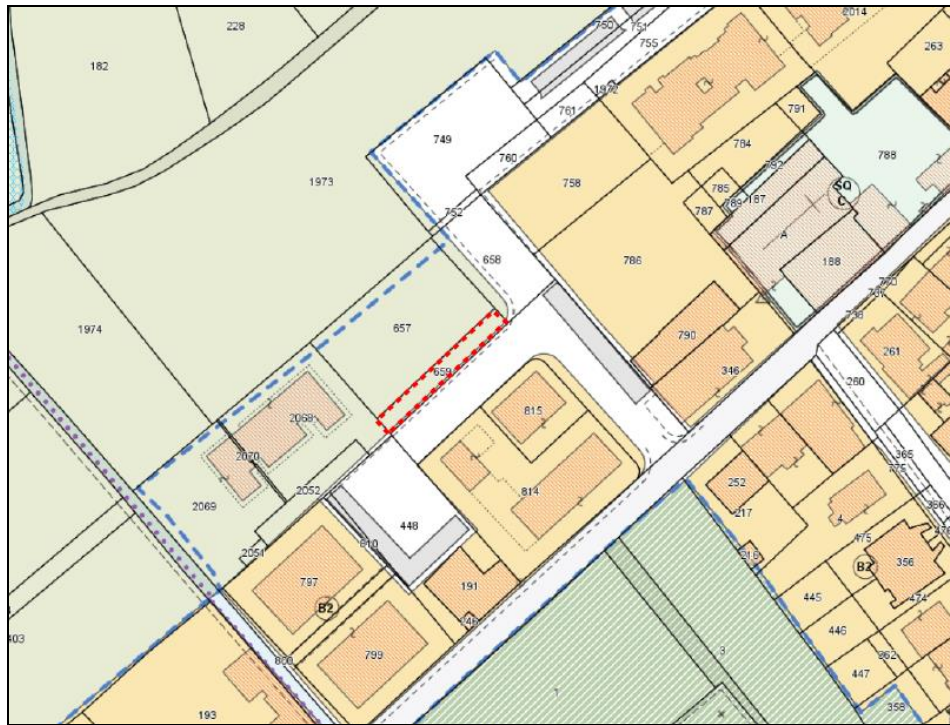
**INTESTATO**

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01322916048*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 24/11/1993**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 24/11/1993 in atti dal 24/11/1993 (n. 5129.1/1993)
1	3	659		-	FRUTTETO U	02 05	A26;A15	Euro 3,00 L. 5.812	Euro 1,59 L. 3.075	
Notifica		Partita		13516						
Annotazioni		di immobile: SR								

- DESTINAZIONE URBANISTICA- Il terreno è classificato sul R.U.C. in **Aree Agricole Periurbane** (Ambiti del Territorio Aperto)- UTOE 6-Artt. 43-72-79- come da grafica sotto riportata.



Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto: *“PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014”*, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli-. A seguire le previsioni del P.O.C. adottato (consultabili al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>):

Territorio urbanizzato-U.T.O.E. di riferimento 7EM-Ambiti urbani suscettibili di completamento - Zona B1 Art. 29. Ambiti urbani suscettibili di completamento - zone B come da grafica riportata a seguire:



✓ **Premesse -Descrizione generale:**

Trattasi di un'area di 205 mq catastali registrata al Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio di mappa 3-p.lla 659 come da stralci di certificati catastali sopra riprodotti.

Per l'acquisto del terreno è pervenuta all'A.C. manifestazione di interesse all'acquisto Nota Prot. 74188 del 24/09/2024.

✓ **Stima**

In considerazione dell'ubicazione, della superficie della particella e della capacità edificatoria potenziale attribuita da P.O.C. adottata è possibile una valutazione a corpo pari ad € **38.000,00** (*diconsi euro trentottomila,00* - Oltre iva se ed in quanto *dovuta*)

*Il valore risulta essere in linea con altre valutazioni similari oltre che con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate [2° semestre 2023, che per la zona di cui trattasi (Periferica/CORTENUOVA%20-%20PONTORME), gli immobili con Tipologia Abitazioni Civili riportano un valore che oscilla da un Min € 1500/mq ad un Max € 1950/mq.].*

Il lotto di terreno è posto in fregio alla pubblica Via Maestri del Lavoro in continuità con il marciapiede esistente; ai fini della vendita dovrà essere scorporata la superficie del marciapiede che resterà in proprietà comunale.

La presente stima potrà essere rivista inoltre anche tenuto conto del futuro andamento del mercato al momento della vendita.

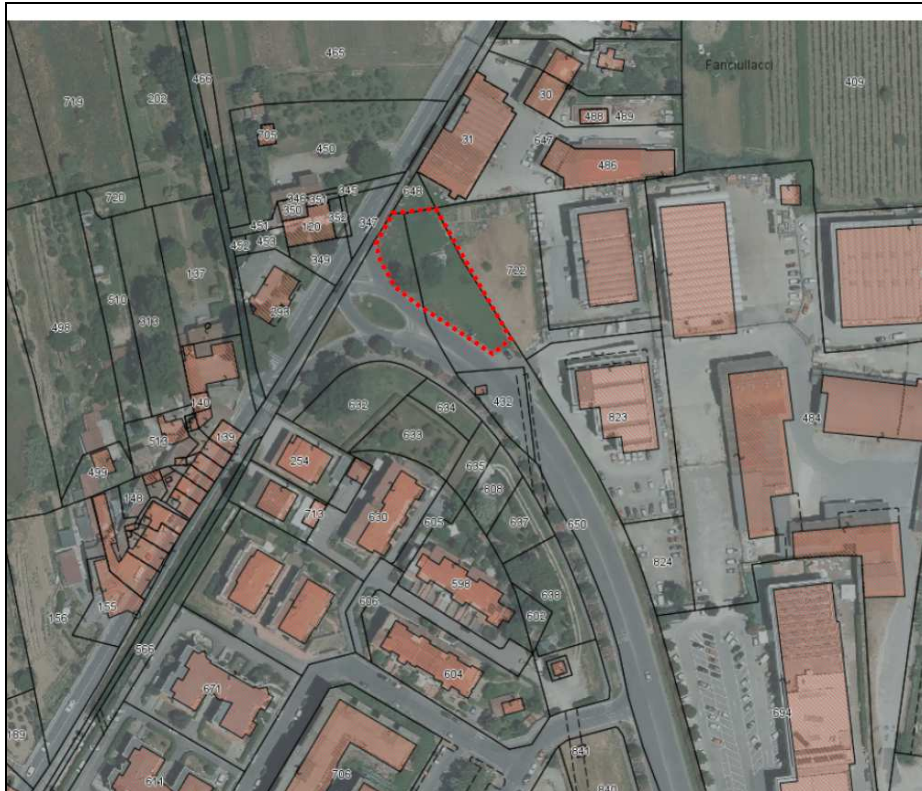
Empoli lì 24/09/2024



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N. 6 -Rev 2  
- Vendita terreno edificabile in Località Ponte a Elsa

INQUADRAMENTO FOTOAEREO



INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/05/2013

Data: 22/05/2013 - Ora: 12.54.30

Segue

Visura n.: T163202 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI ( Codice: D403)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 613

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta' per 1/1
---	-------------------------------------	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 10/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	33	613		-	SEMIN ARBOR 1	1 26 20		Dominicale Euro 94,51 L. 182.990	Agrario Euro 48,88 L. 94.650	FRAZIONAMENTO del 10/05/1999 n. 1087.1/1999 in atti dal 10/05/1999
Notifica				Partita	17150					

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 33 Particella: 650</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	33	650		-	SEMIN ARBOR 1	61 40	A16	Dominicale Euro 45,06 L. 87,249	Agrario Euro 23,78 L. 46,050	FRAZIONAMENTO del 14/12/2000 n. 6302 L/2000 in atti dal 14/12/2000 (protocollo n. 64410)

Notifica

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprietà
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/05/1999 Voltura n. 3465 L/1999 in atti dal 16/11/2001 (protocollo n. 418036) Repertorio n. 176 Rogante: DIR AMM UTE	
Sede: EMPOLI Registrazione: Sede: ESPROPRIO			

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 33 Particella: 648</b>

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	33	648		-	ENTE URBANO	01 20		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 14/12/2000 n. 6302 L/2000 in atti dal 14/12/2000 (protocollo n. 64410)

Notifica





## **DATI GENERALI - DESCRIZIONE:**

I terreni di cui trattasi ubicati in Località Ponte a Elsa-Empoli sono posti all'altezza dell'incrocio fra il V.le della Concordia e la Strada Statale 67.

Trattasi quindi di n. 3 unità immobiliari con superficie complessiva in vendita pari circa 1000 mq. rappresentate al Catasto Terreni foglio di mappa 33 alle p.lle: Porzione 613; Porzione 648 e Porzione 650.

Il lotto di per sé ha una minima funzionalità autonoma mentre ha una potenzialità di miglior utilizzo solo se accorpato con altre proprietà immobiliari; le sue potenzialità di utilizzo si possono sviluppare principalmente con la destinazione a resede di altre unità immobiliari piuttosto che sede di una unità immobiliare autonoma.

I terreni necessitano di frazionamento e le relative spese saranno da porre in carico al futuro acquirente; il futuro acquirente si dovrà far carico inoltre anche delle spese notarili anche delle spese necessarie per la rimozione di alcuni precari manufatti/rifiuti ivi abbandonati.

Il lotto è infatti di circa 1000 mq e la sua localizzazione lo vede sottomesso inoltre ad alcuni ulteriori vincoli, fra i quali quello più incidente di essere collocato in un particolare crocevia fra la Via della Concordia e la S.S. 67, e proprio per le sue caratteristiche intrinseche ha un indice di edificabilità di difficile e scarsa utilizzazione.

### Verifica di interesse culturale:

I beni di cui trattasi sono stati sottoposti alla procedura di accertamento preliminare per la verifica di interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs 42/2004 per i quali lo stesso Ministero dei beni culturali ha dichiarato che gli stessi non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (vedasi a riguardo Nulla osta di svincolo Prot n° 56761 del 17/11/2014)

## **STIMA**

Sono stati pubblicati due avvisi di vendita, uno datato 20/05/2020 e l'altro del 15/03/2024, con un prezzo a base d'asta pari ad € 80.000,00 e quindi la procedura di dismissione non si è conclusa con una offerta vincolante per l'A.C..

La valutazione estimativa pari ad € 80.000,00 era stata eseguita d'ufficio con il metodo di comparazione diretta di alcune compravendite di terreni similari in Zone di completamento D.

Al fine di valutare un prezzo più congruo allo stato attuale dei luoghi si è provveduto ad una analisi attuale del mercato immobiliare e del suo andamento, anche a confronto con una proposta di acquisto pervenuta, dalla quale è emerso che ad oggi il mercato delle costruzioni è ancora particolarmente instabile.

Questa incertezza ha comportato anche per i piccoli appezzamenti di terreni edificabili una perdita di appetibilità. Si registra infatti proprio una inversione di tendenza nei confronti di terreni di piccolo taglio che porta a paralizzare gli investimenti del costruttore, sia per gli elevati costi di acquisto dei materiali da costruzione che per il rischio imprenditoriale che è diventato sempre maggiore anche con riguardo ai tassi di interesse.

Pertanto, anche terreni di piccole appezzature hanno, in quest'ultimo periodo, perso la loro appetibilità sul mercato proprio se visti in relazione ai costi di realizzazione da porre in carico all'imprenditore edile.

Quanto sopra espresso è segnalato dall'Agenzia delle Entrate la quale ha evidenziato puntualizzando proprio che questa stagnazione è dovuta a fattori quali l'aumento dei costi di costruzione, l'accesso più difficile al credito a causa dei tassi di interesse più elevati e l'incertezza economica generale che ha portato a una riduzione della domanda per questo tipo di terreni.

Il risultato è che mentre i grandi lotti di terreni in aree turistiche o in zone di prestigio continuano a trovare acquirenti, quelli più piccoli situati in aree periferiche o meno sviluppate faticano ad essere venduti.

Il terreno di cui trattasi rientra dunque in queste casistiche.

Oltre alle caratteristiche intrinseche del terreno, quali ubicazione, dimensioni, stato di conservazione ecc., i fattori e le considerazioni rimesse sopra contribuiscono anche ai fini estimativi dunque ad un aggiornamento del più probabile valore di mercato.

Per quanto sopra espresso il prezzo quale più probabile valore di mercato dei terreni di cui trattasi viene rideterminato in € **65.000,00** (oltre iva se ed in quanto dovuta) e lo stesso è da ritenersi congruo anche nel rispetto di quanto disposto nell'art. 7 ed art. 12 del vigente Regolamento per la vendita dei beni immobili.

La congruità al prezzo suddetto è attestabile anche secondo altre diverse metodologie di stima come indicato a seguire:

- Indagine diretta di mercato ad oggi sui maggiori siti di agenzie immobiliari in merito a terreni edificabili nel territorio del Comune di Empoli e Comuni limitrofi: sono emersi valori che si attestano su valutazioni che arrivano a sfiorare cifre intorno ad € 50,00/mq.-€ 60/mq. per appezzamenti di metrature più estese.
- Stima con metodo di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area con un *i.a. assunto pari al 18%*), applicando quindi la seguente formula:

$$V.a. (\text{Valore area}) = C.c. (\text{costo di costruzione dell'opera}) \times i.a. / (1-i.a.)$$

Presumendo di realizzare sul lotto in esame quantomeno un edificio di 150 mq di superficie coperta per due piani fuori terra per un totale di mq. 300 (fatte salve le distanze da strade e fabbricati imposte dalla normativa urbanistica), ad un costo di realizzazione dell'opera pari a circa € 270.000,00 (costo in linea con il prezzario DEI/Tipologie Edilizie per costruzioni terziarie € 983/mq e con i Valori OMI 1° semestre anno 2024 pari ad € 800/mq); applicando pertanto la formula sopra indicata si ottiene un valore dell'area pari a:

$$V.a. = 270.000,00 \times 0,18 / 0,82 = € 59.270(c.t)$$

Per quanto sopra espresso il prezzo pari ad € **65.000,00** (oltre iva se ed in quanto dovuta) è **da ritenersi congruo.**

Empoli lì 25/11/2024