



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio-

Porzione di Complesso immobiliare Via Piero Gobetti, Via Dino Caponi, Via Rinaldo Cioni
Località Ponte a Elsa EMPOLI-RELAZIONE TECNICA





COMUNE di EMPOLI

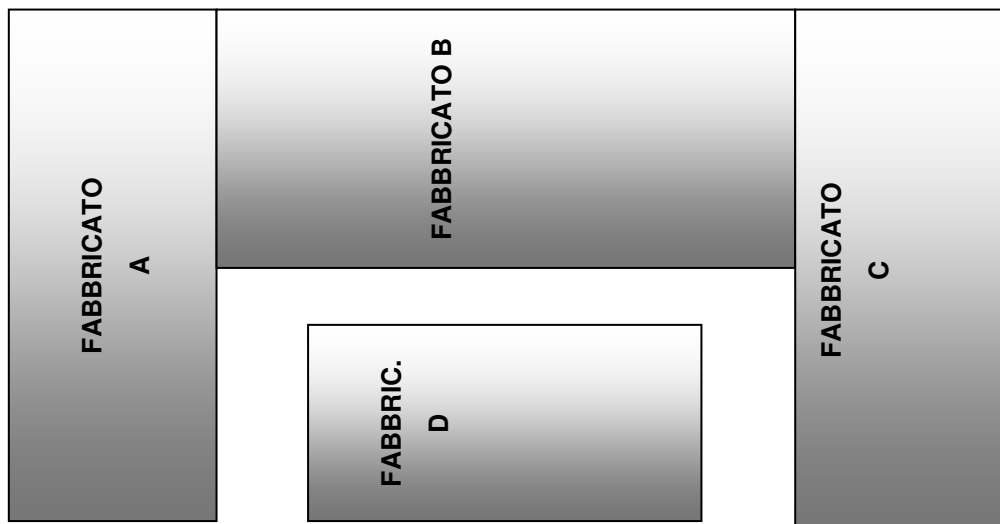
Città Metropolitana di Firenze
Settore I - Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio

Ubicazione:	Località Ponte a Elsa - Empoli. Il complesso immobiliare è posto fra la Strada Statale 67 e la Via dell'Osteria Bianca con affacci sulle Vie P. Gobetti, D. Capone e R. Cioni. La zona è servita da infrastrutture varie (Strada Statale 67, Strada Regionale 429 e Rete Ferroviaria riguardante la tratta Empoli Siena) e servita da mezzi di trasporto pubblico. La destinazione urbanistica prevalente del contesto urbano è di tipo residenziale con alcune aree a destinazione pubblica (Verde Attrezzato) e limitrofa zona industriale/artigianale.
Descrizione:	L'intero Complesso Edilizio con struttura portante in c.a. in corso di costruzione risulta ancora oggi allo stato di cantiere. In parte allo stato grezzo con la realizzazione delle sole strutture portanti verticali ed orizzontali, realizzazione di muri di tamponamento solo in piccola parte, con struttura della copertura completata. Il complesso immobiliare è composto da un totale n° 54 unità di tipo abitativo, n° 6 unità di tipo commerciale e n° 6 unità di tipo direzionale. L'intero complesso è articolato strutturalmente in due distinti fabbricati con le stesse caratteristiche ma non comunicanti fra loro.
Data di costruzione:	CONCESSIONE EDILIZIA N° 131 DEL 16/07/1998 richiesta dalla società MG Costruzioni srl per la realizzazione di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE (inizio lavori 16/09/1998 e fine lavori entro il 21/07/2001). Concessione edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione di un piano di lottizzazione e successiva convenzione del 27/05/1992 rep. 7731/1898 (modificata con variante e sottoscritta in data 7/12/1994 Rep. 11186/2910 stipulata tra il Comune di Empoli e la società CO.GE.FI. srl.). Per gli ulteriori aspetti di edilizia privata si rimanda al parere dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata datata 08/10/2019. Il fabbricato più grande a forma di "U" può essere a sua volta distinto idealmente in 3 fabbricati di cui uno centrale (Fabbricato B) e due laterali (fabbricato A e fabbricato C) ai quali si aggiunge il più piccolo fabbricato centrale (Fabbricato D) circondato idealmente dal più grande a forma di "U". Il tutto secondo lo schema rappresentativo riportato a seguire.



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I - Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio



La presente relazione tratta nello specifico della **più ampia porzione** interessata dalla procedura Fallimentare 47/2004 che per comodità è stata denominata **Lotto 1**. Le unità immobiliari appartenenti a tale Lotto risultano spalmate su tutti i fabbricati A, B, C e D.

LOTTO 1

Porzione di fabbricati **Fallimento 47/2004** – Asta Tribunale di Santa Maria Capua a Vetere (CE) - Asta senza incanto con data di vendita fissata al 15/11/2019 ore 11.00 presso il tribunale di Santa Maria Capua a Vetere (CE) con prezzo a base d'asta fissato in € 747.787,50 con offerta minima di **€ 747.787,50** e rialzo minimo pari ad € 3.000.00 - Termini presentazione offerta entro il 14/11/2019 ore 13.00.

È conservata agli atti dell'istruttoria tutta la documentazione del bando di gara scaricata dal Portale Vendite Pubbliche visionabile al seguente link:

https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili&geo=raggio&indirizzo=&raggio=25&lat=&lng=&procedura=&anno=&prezzo_da=&prezzo_a=&idInserzione=705341&ricerca_libera=

Trattasi di più immobili per un totale di **n° 102 UNITA' IMMOBILIARI** con diverse destinazioni d'uso (Commerciale al P.T., Direzionale al P.1°, e Residenziale P. 2°, 3° e 4°; oltre ai box auto al Piano Interrato), il tutto come meglio riportato a seguire:

- **N° 4 unità imm. Negozi al P.T.**
- **N° 4 unità imm. Uffici al P. 1°**
- **N° 13 unità imm. Alloggi al P. 2°**



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio-

- **N° 15 unità imm. Alloggi al P. 3°**
- **N° 16 unità imm. Alloggi al P. 4°**
- **N° 43 box auto al P.I.**
- **N° 7 posti auto esterni** al livello di campagna con superfici complessiva pari a circa 76 mq. e rappresentanti la quota millesimale di 700/1000 delle aree esterne destinate a parcheggio e posti precisamente in adiacenza ai due bracci più corti del fabbricato a forma di "U"

A seguire si riportano le percentuali avendo riguardo della porzione di cui alla procedura Fallimentare:

BOX AUTO 83 %; POSTI AUTO ESTERNI 70%; NEGOZI 67%; UFFICI 67%; ALLOGGI 82%



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I - Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio

INQUADRAMENTO TERRITORIALE (Fonte Google Maps 2019)

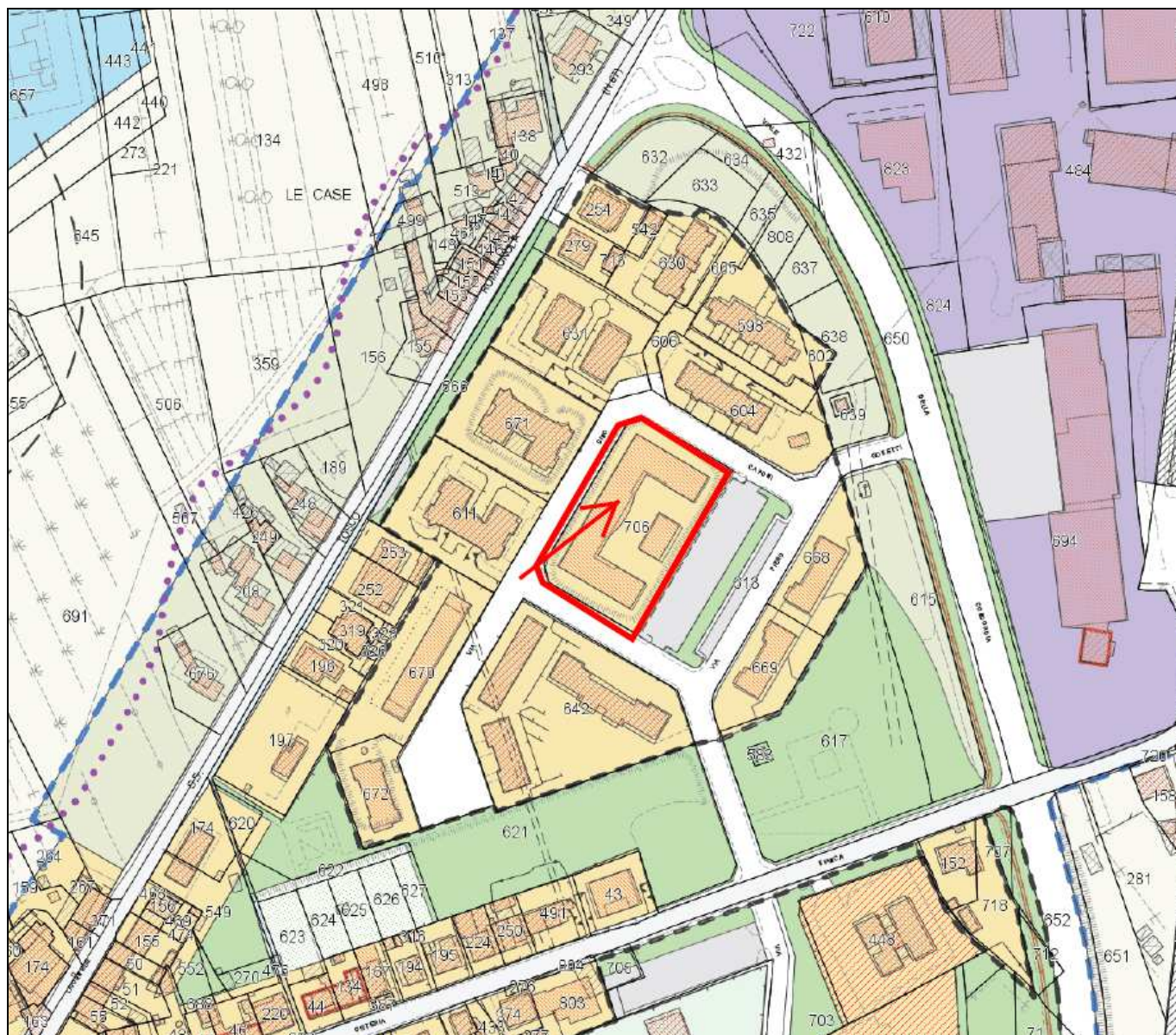




COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I - Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio

INQUADRAMENTO URBANISTICO (Fonte R.U.C. Comune di Empoli)



Normativa di cui al 2° Regolamento urbanistico approvato con Deliberazione di C.C. n° 72/2013



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I - Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio

Artt. 14-20-21-23-43-53-54-55-56-57-58 e 59 delle NTA risulta ad oggi la seguente previsione:

Ambiti	Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)
Ambiti di trasformazione soggetti a P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) o a P.U.C. (Progetti Unitari Convenzionati)	P.U.A. vigenti o attuati
	Aree interne al perimetro dei centri abitati
U.T.O.E. di riferimento	9- Le Espansioni Lineari: Ponte a Elsa

DATI CATASTALI

Il complesso edilizio risulta accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli **Foglio di Mappa 33 p.IIa 706 subalterni vari** come da consultazione in atti catastali riportata a seguire si riportano le 102 unità immobiliari di cui trattasi e correlate alla procedura Fallimentare 47/2004.

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Indirizzo
33	706	10	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	11	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	12	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	13	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	24	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 9
33	706	28	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 3
33	706	29	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 4
33	706	30	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 5
33	706	31	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 6
33	706	32	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 1int. 1
33	706	33	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 2
33	706	34	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 3
33	706	35	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 4
33	706	36	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 5



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio-

33	706	37	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 6
33	706	38	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 7
33	706	39	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 8
33	706	40	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 9
33	706	41	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 10
33	706	42	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 1int. 1
33	706	43	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 2
33	706	44	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 3
33	706	45	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 4
33	706	46	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 5
33	706	47	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 6
33	706	48	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 7
33	706	49	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 8
33	706	50	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 9
33	706	51	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 10
33	706	52	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 1int. 1
33	706	53	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 1int. 2
33	706	54	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 3
33	706	55	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 4
33	706	56	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 5
33	706	57	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 6
33	706	58	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 7
33	706	59	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 8
33	706	60	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 9
33	706	61	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 10
33	706	62	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 11
33	706	63	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 12
33	706	64	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 13
33	706	65	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 14
33	706	67	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 2
33	706	68	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 3
33	706	69	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 2int. 4
33	706	70	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 5
33	706	71	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 6
33	706	72	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 3int. 7



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I – Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio

33	706	73	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 8
33	706	74	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 9
33	706	75	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano 4int. 10
33	706	76	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G1
33	706	77	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G2
33	706	78	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G3
33	706	79	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G4
33	706	80	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G5
33	706	81	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G6
33	706	82	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G7
33	706	86	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G11
33	706	87	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G12
33	706	88	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G13
33	706	89	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G14
33	706	90	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G15
33	706	91	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G16
33	706	92	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G17
33	706	93	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G18
33	706	94	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G19
33	706	95	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G20
33	706	96	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G21
33	706	97	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G22
33	706	98	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G23
33	706	99	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G24
33	706	100	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G25
33	706	101	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G26
33	706	102	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G27
33	706	103	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G28
33	706	104	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G29
33	706	105	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G30
33	706	106	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G31
33	706	107	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G32
33	706	108	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G33
33	706	109	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G34
33	706	110	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G35



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio-

33	706	111	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G36
33	706	112	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G37
33	706	113	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G38
33	706	114	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G39
33	706	115	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G40
33	706	116	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G41
33	706	117	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G42
33	706	118	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G43
33	706	119	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G44
33	706	120	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G45
33	706	121	F/3	VIA PIERO GOBETTI, Piano S1int. G46
33	706	128	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	129	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	133	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	134	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	135	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	136	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T
33	706	137	F/4	VIA PIERO GOBETTI, Piano T

CONSISTENZA:

Volume totale complesso immobiliare fuori terra pari a circa **15.000 mc.**

Superficie totale ragguagliata complesso immobiliare pari a circa **mq. 4.170,00**

Volume Lotto 1 fuori terra pari a circa **mc. 12.000** (pari a circa l'80% del totale)

Superficie ragguagliata Lotto 1 pari a circa **mq. 3300** (pari a circa l'80% del totale)



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze
Settore I – Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio Espropri e Patrimonio

CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE

Da una prima stima l'ufficio ha provveduto ad aggiornare il valore della CTU/2007 utilizzando la stessa metodologia e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci propri del complesso immobiliare che sono correlati al suo effettivo stato di fatto.

Non risultano pertanto trascurabili importanti fattori quali ad esempio i costi da sostenere per tutte le verifiche statiche che l'intero complesso immobiliare richiederà proprio in considerazione del fatto che i fabbricati versano in un completo stato di abbandono e degrado oramai da diversi anni.

Il valore stimato dell'immobile indicato come Lotto 1 risulta, tenuto conto di quanto indicato dall'Ufficio edilizia Privata e del valore venale di partenza, superiore comunque alla base d'asta di cui all'avviso sopra precisato pertanto questo Ufficio non ravvisa dubbi in merito alla convenienza ed alla congruità dell'operazione di partecipazione dell'asta.

L'Istruttore Tecnico
Arch. Camilla Gargaglione
(F.to digitalmente)

Il Dirigente del Settore
Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Roberta Scardigli
(F.to digitalmente)