



**COMUNE di EMPOLI**  
**Città Metropolitana di Firenze**  
**Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio**  
**U.O.C. Patrimonio e Concessioni**

---

Acquisto della porzione in residua proprietà privata del più ampio complesso immobiliare ubicato in Ponte a Elsa, alle vie Pietro Gobetti, Dino Caponi e Rinaldo Cioni, di proprietà della CO.GE.FI. Costruzioni Generali Fiorentine S.R.L.,

1

**RELAZIONE TECNICA**





**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio**  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

---

- **PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE:** Comune di Empoli con sede in Empoli Via Giuseppe Del Papa 41 - Codice Fiscale e Partita Iva 01329160483
  
- **PARTE PROMITTENTE VENDITRICE:** CO.GE.FI. Costruzioni Generali Fiorentine S.R.L. con sede in Empoli Via dei Cappuccini 71/C - Codice Fiscale e Partita Iva 03116030481-

**PREMESSE**

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N° 131 del 16/07/1998 richiesta dalla società MG Costruzioni s.r.l. 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. s.r.l.). I lavori di edificazione del complesso edilizio, iniziati nel 1998, non sono mai stati completati mentre risultano ultimate le opere di urbanizzazione primaria. Per gli ulteriori aspetti di edilizia privata si rimanda al parere dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata datata 08/10/2019 conservato in atti.

La maggior parte del complesso è stato successivamente oggetto di procedura fallimentare con conseguenti diverse aste immobiliari. All'ultima asta indetta nel settembre del 2019 dal tribunale di Santa Maria Capua a Vetere ha partecipato il Comune di Empoli giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n° 106 del 04/11/2019 divenendone così proprietario per una quota maggioritaria dell'intero complesso il 21 Marzo 2021 con Rep. 210973 ai rogiti del Notaio Avv. dr. Vincenzo Di Caprio.

La presente relazione tratta nello specifico delle **26 unità immobiliari** catastalmente individuate in parte come unità in corso di costruzione (F/3) ed in parte come unità in corso di definizione (F/4), oltre ai subalterni vari quali parti a comune (B.C.N.C.). Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel *Foglio di Mappa 33 alla particella 706 subalterni vari* come meglio dettagliati di seguito.

Le unità immobiliari trattate nella presente relazione sono porzione del più ampio complesso



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio**  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

del quale il Comune di Empoli ha già.

La porzione già acquisita al patrimonio comunale riguarda un totale di n° 102 unità immobiliari poste al P.T., P.1°, P. 2°, 3° e 4° e box auto al Piano Interrato.

3

A seguire si elencano le unità immobiliari oggetto di prossimo acquisto

**PIANO INTERRATO**

- Locali ad uso autorimesse: **Sub. 122** (mq.18,15) + **Sub. 123** (mq. 12,80) + **Sub. 124** (mq. 17,90) + **Sub. 125** (mq. 19,30) + **Sub. 126** (mq. 13,65) + **Sub. 127** (mq. 13,65) + **Sub. 83** (mq. 12,85) + **Sub. 84** (mq.11,45) + **Sub. 85** (mq. 12,90) = **superficie totale Mq. 132, 65**

**PIANO TERRA**

- Locali commerciali ad uso Negozi: **Sub. 14, Sub. 15.** (Superficie Mq. 39,25 + mq. 30,65)=  
= **superficie totale Negozi Mq. 69,90**  
- **Posti auto Sub. 130** (mq. 12) + **Sub. 131** (mq. 12) + **Sub. 132** (mq. 12) =  
= **superficie totale mq. 36**

**PIANO 1°**

- Locali direzionali ad uso Uffici: **Sub. 16, Sub. 66.**  
Superficie mq. 39,25 + 30,65  
= **superficie totale Uffici Mq. 69,90**

**PIANO 2°**

- Abitazioni: **Sub. 17, Sub. 18, Sub. 19, Sub. 26 Sub. 27.**  
Superficie mq. 68,15 + (balcone mq. 19,20) + mq. 42,60 + (balcone mq. 2,85) + mq. 40,40 +  
(balcone mq. 7,55) =  
  
= **superficie totale abitazioni Mq. 151,15**  
= **superficie totale balconi Mq. 29,60**

**PIANO 3°**



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

- Abitazioni: **Sub. 20, Sub. 21, Sub. 22.**

Superficie mq. 68,15 + (balcone mq. 19,20) + mq. 42,60 + (balcone mq. 2,85) + mq. 40,40 + (balcone mq. 7,55) =  
= **superficie totale abitazioni Mq. 151,15**  
= **superficie totale balconi Mq. 29,60**

4

**PIANO 4°**

- Abitazioni: **Sub. 23, Sub. 25**

Superficie mq. 68,15 + (balcone mq. 19,20) mq. 42,60 + (balcone mq. 2,85) =  
= **superficie totale abitazioni Mq. 110,75**  
= **superficie totale balconi Mq. 22,05**

***Fanno parte della vendita inoltre i seguenti sub.ni quali Beni Comuni non Censibili:***

- Sub. 1 (Corte, Portico, Verde);
- Sub. 8 (Portico);
- Sub. 9 (Rampa).

In allegato alla presente l'elaborato planimetrico (allegato 1) nel quale le unità immobiliari di cui trattasi sono evidenziate in colore arancio; completa l'elaborato planimetrico l'elenco (allegato 2) di tutti i subalterni facenti parte del più ampio complesso immobiliare con evidenziate di colore arancio le unità immobiliari oggetto della presente.

**PREZZO DI ACQUISTO**

Gli immobili oggetto di acquisto non sono ad oggi terminati e vengono acquisiti al patrimonio comunale nello stato di cantiere in cui attualmente sono.

Vista la complessità della stima, oltre che il particolare periodo storico legato al Covid, l'Ufficio ha provveduto ad affidare il servizio estimativo al Prof. Marco Jodice il quale ha rimesso la sua Relazione di stima con Prot. N° 84926/2021 come conservata in istruttoria. Emerge da detta valutazione che le recenti condizioni economiche vigenti in Italia non hanno favorito un mercato particolarmente attivo in merito a transazioni immobiliari. Il Prof. Jodice per la stima ha utilizzato il metodo del valore di trasformazione, metodo che si applica quando è necessario determinare il valore di un bene che non è in grado di esprimere l'utilità che dovrebbe o che potrebbe avere, seguendo dunque le indicazioni della letteratura e della pratica, ricorrendo quindi alla ricerca del



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio**  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

---

valore attraverso un bilancio dei costi e dei ricavi dell'edificazione. Il valore di trasformazione come confronto tra il valore di mercato dell'area edificata (terreno più fabbricati) ed il valore di costo della stessa edificazione, dunque a giudizio del Prof. Jodice è stato possibile trasferire questo concetto al caso della stima a lui richiesta con lo scopo di ricercare quale possa essere il massimo prezzo pagabile da un ordinario imprenditore per l'acquisto di un bene che non è ancora in grado di esprimere l'utilità che dovrebbe avere e il cui processo di trasformazione è già iniziato. Quindi una valutazione basata sul costo di ricostruzione del processo di trasformazione da un cantiere non finito ad un immobile perfettamente funzionante.

Le conclusioni della stima del Prof. Jodice hanno portato ad un valore di trasformazione pari ad € 568.000,00.

Tenuto conto quindi delle conclusioni della stima suddetta la presentazione dell'offerta da parte della società CO.GE.FI. in qualità di proprietaria della porzione dell'immobile al prezzo di € 500.000,00, oltre iva al 22% pari ad € 110.000, per un totale di € 610.000,00 (vedasi comunicazione Prot. N. 13369 del 01.03.2022 debitamente depositata in atti) risulta congrua ed in linea con il valore stimato.

Per le motivazioni sopra riportate, si ritiene congruo il prezzo di acquisto pari ad 500.000,00 oltre ad iva 22%.

Empoli, lì 15/06/2022

**Il Tecnico Istruttore**  
**Arch. Camilla Gargaglione**  
(Documento f.to digitalmente)

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