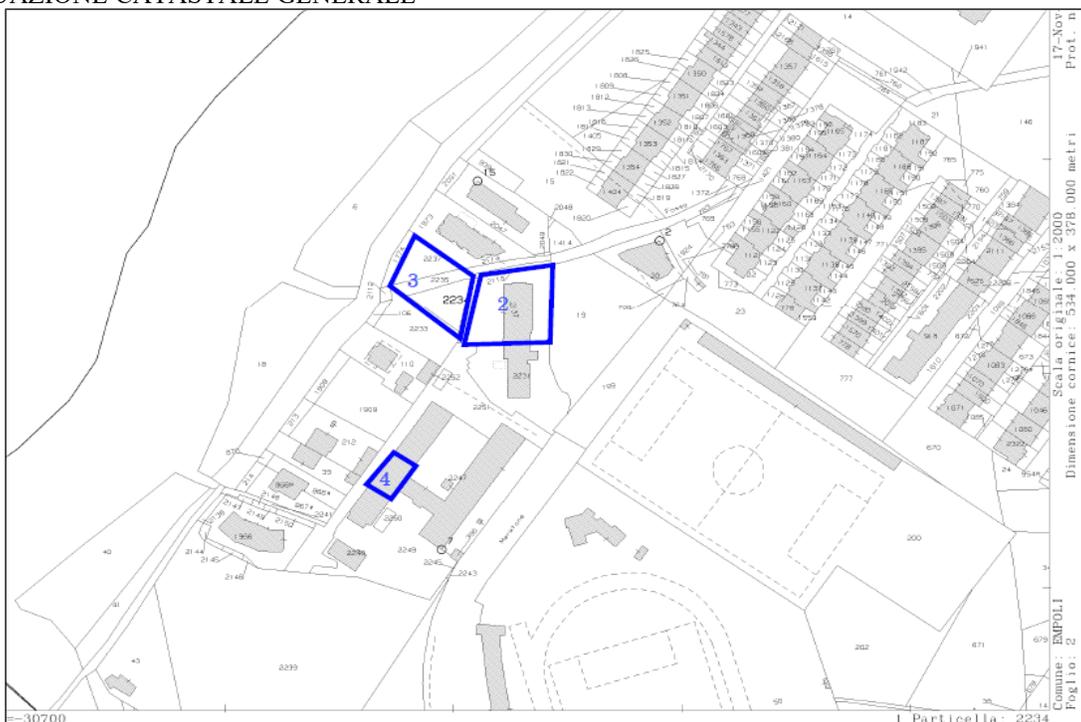




COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N. 1
Dismissione immobili di Via Garigliano -Via Maratona-
Immobili 2-3-4

INDIVIDUAZIONE CATASTALE GENERALE



IMMOBILE 2. Via Garigliano –Vendita di terreno per Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

✓ **Dati generali:**

C.T. Foglio 2- p. 2137 di mq. 1370 catastali Qualità “ Ente Urbano” vedasi Tipo mappale del 04/08/2003 protocollo n. 244241 in atti dal 04/08/2003 (n. 3317.1/2003)-
Fabbricato costruito in diritto di superficie con superficie lorda per piano pari a mq. 360 per un numero di piani 4 (superficie lorda complessiva mq. 1440).

Premesso che con protocollo n° 39836 del 09/07/2015 il Comune di Empoli ha sottoscritto con Agenzia del Territorio l’”Accordo di collaborazione per l’attività di valutazione immobiliare” e che detto procedimento è ancora in itinere, è stata effettuata una prima stima d’ufficio riportata a seguire.

✓ **Stima:**

Per determinare il valore della proprietà superficiaria è stato utilizzato un procedimento analitico di stima determinando **il valore di riproduzione a nuovo deprezzato.**

Noto il valore di mercato del fabbricato si determina il valore del diritto superficiario attualmente in possesso di Publiambiente SPA e del residuo diritto del concedente l’area del Comune di Empoli. Per la determinazione del residuo diritto del concedente (Comune di Empoli) è stata utilizzata la seguente formula:

$$V_{co} = V - V_d$$

Dove:

V = Valore di mercato del bene

V_{ds} = Valore del diritto di superficie determinato con la formula: $V_{ds} = Bf(qn - 1) / rqn$

Dove:

- Bf è il reddito annuo ritraibile dal bene e determinato indirettamente attraverso la formula ($V = Bf/r$) noti il valore di mercato del bene e il saggio di capitalizzazione ordinario.
- r è il saggio di capitalizzazione ordinario (4%)
- n è il numero di anni del diritto di superficie (anni residui rispetto a quanto stabilito nell'atto di costituzione del diritto di superficie che nel caso specifico risulta essere pari ad anni 21)

È conservata agli atti dell'istruttoria la relazione di stima analitica per la determinazione del valore di mercato del fabbricato di cui trattasi, prendendo a riferimento il COSTO DI COSTRUZIONE di un Fabbricato ad uso uffici PREZZIARIO DEI €/MQ-“Tipologie Edilizie- Prezzi DEI” -edizione 2014 (scheda D18)- Il valore complessivo determinato è stato poi rivisto di tutti i relativi oneri e spese oltre che del relativo deprezzamento pari al 30%

Anche per la stima del resede di pertinenza pari a circa mq. 940, stimato in € 40/mq è stato preso a riferimento il COSTO DI COSTRUZIONE PREZZIARIO DEI €/MQ-“Tipologie Edilizie- Prezzi DEI”-edizione 2014 Scheda I1- comprensivo dei vari oneri finanziari e delle spese tecniche).

Per tutto quanto sopra, il più probabile valore di mercato è stato determinato in

€ 628.150,00 (c.t.)

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

Per quanto espresso in premessa, il più probabile valore di mercato della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà resta subordinato alla conclusione del sopra indicato procedimento per la valutazione a cura dell'Agenzia delle Entrate in itinere (vedasi al riguardo nota protocollo n 66159 del 24/10/2016 conservata agli atti dell'istruttoria).

IMMOBILE 3. Vendita resede ad uso parcheggio

✓ **Descrizione generale:**

C.T. Foglio 2 p.lle 2234/2235/2237 per un totale di **mq. 839 circa**. Al resede si accede da viabilità esistente realizzata sulla p.lla 2115 di proprietà Comune di Empoli.

Detto immobile è individuato al Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio di mappa 2 alle particelle **2237** (di mq. 329), **2235** (di mq. 190) e **2234** (di mq.320) per una superficie catastale complessiva pari a mq. 839. L'intera area ad oggi risulta essere adibita a parcheggio .

✓ **Stima**

mq. 839 x € 50 = **€ 41.950**

IMMOBILE 4. Vendita magazzino Via Maratona

✓ **Descrizione generale:**

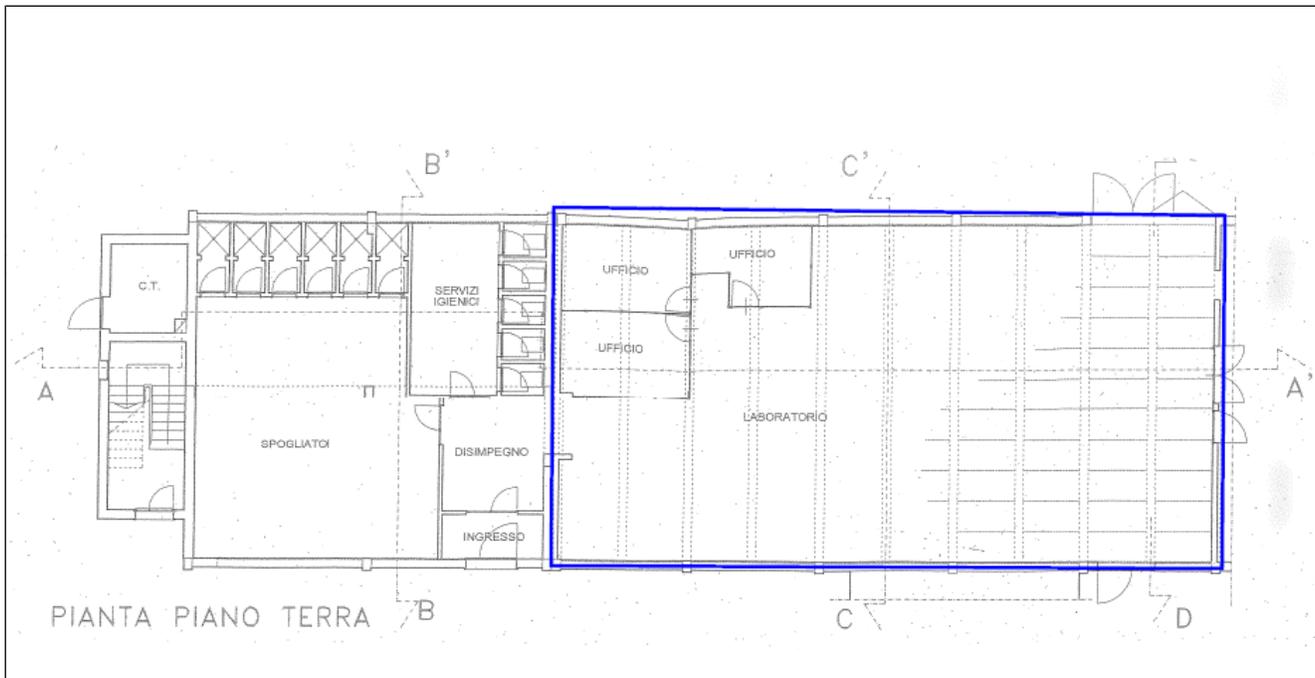
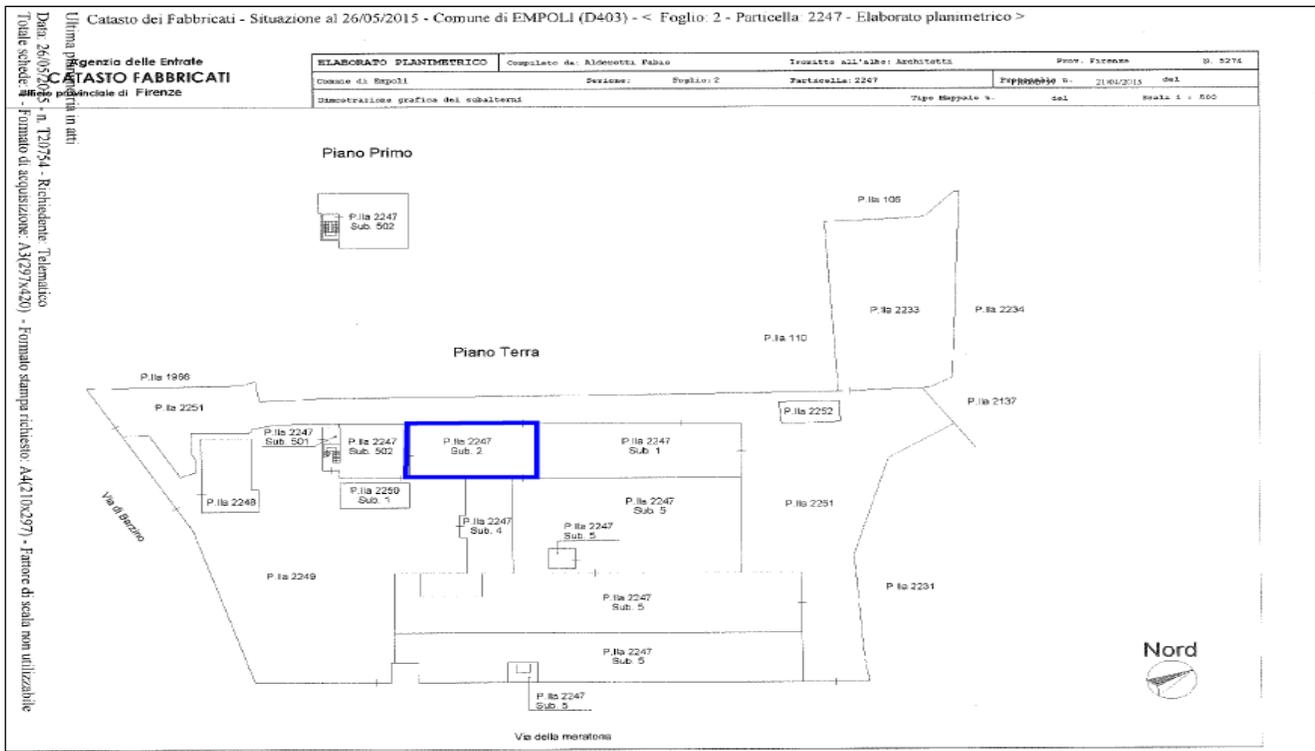
L'immobile catastalmente risulta intestato al Comune di Empoli, al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Foglio di mappa n. 2, P.lla 2247, sub 2, categoria F3 (unità in corso di costruzione Costituzione prot. n° 3585.1/2009). Il tutto derivato dal Tipo Mappale del 29.10.2009 n. 339472. Al fine di ottenere la completa rappresentazione catastale dell'unità immobiliare di cui trattasi, necessita la presentazione all'Agenzia delle Entrate della pratica docfa.

✓ **Descrizione generale:**

Porzione di immobile adibito ad uffici e laboratori, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Empoli con accesso da via Maratona, disposto su unico piano fuori terra .L'accesso da Via Maratona è garantito da un ampio resede a comune con altre unità immobiliari.

La struttura dell'intero immobile è realizzato in calcestruzzo e tamponamenti in laterizio. All'interno sono stati ricavati i locali ufficio con pareti in alluminio /anodizzato e vetro. L'areazione e l'illuminazione del locale è garantita da finestratura alta in alluminio e vetro. La superficie interna dei locali, al netto delle murature è pari a **mq. 200**.

✓ **Planimetrie**



✓ **Stima:**

Si procede alla stima dei locali con metodo di sintetico utilizzando i dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) 2° semestre 2014 con riferimento al valore a mq. di immobili in fascia periferica D3 a destinazione produttiva che stabilisce un valore compreso tra un *min di €/mq. 600 e un max di €/mq 1.000*. Tale valore è da considerarsi, in base alla definizione della scheda O.M.I., per un fabbricato che ha uno stato conservativo "normale" ovvero per immobili non nuovi in buono stato di conservazione. L'edificio in oggetto, pur nella sua semplicità costruttiva, si presenta in buono stato di manutenzione, sia strutturale che impiantistica, con infissi metallici in ottime condizioni, rifiniture e pavimenti di ottima fattura e in perfetto stato manutentivo.

Nella precedente stima correlata al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2015-16-17, l'immobile di cui trattasi era stato valorizzato, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare oltre che della particolare destinazione d'uso dell'edificio stesso, lo stesso era già stimato in un importo pari ad € 850,00/mq.

Nella presente stima, si conferma detto valore pari ad €/mq 850,00; stima redatta tenuto conto anche delle indicazioni tecnico-estimative ricevute di recente dall'Agenzia delle Entrate la quale ha posto particolare attenzione alla destinazione urbanistica del bene di cui trattasi.

Per quanto sopra espresso, considerato che la superficie è pari a mq 200, si ottiene il più probabile valore di mercato che è pertanto pari a:

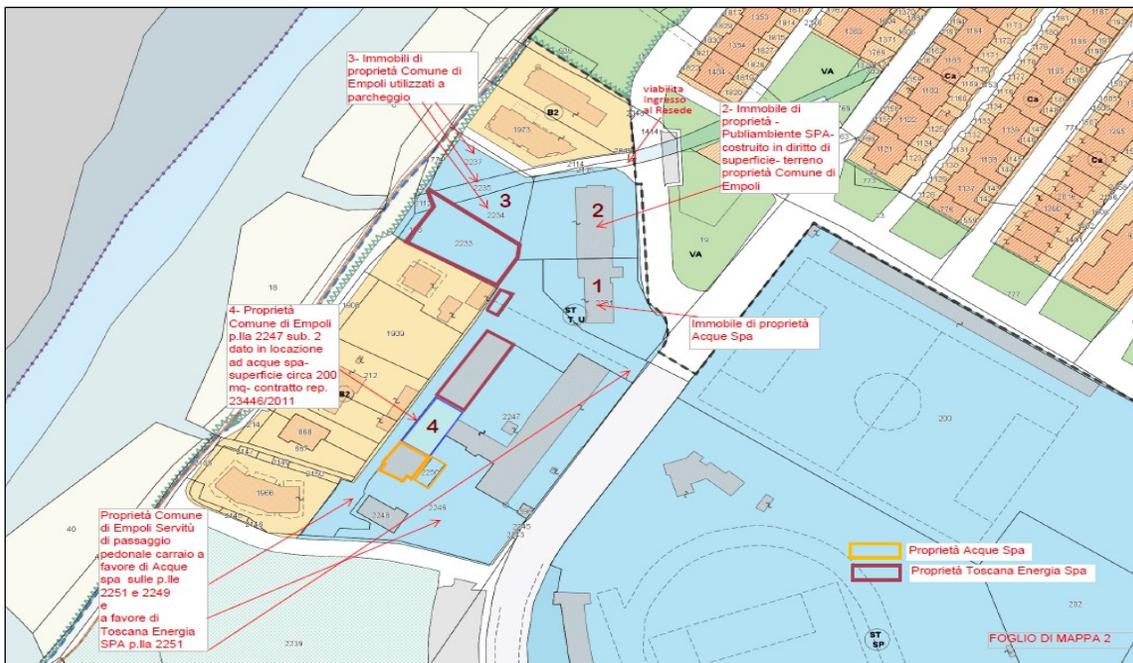
$$\text{Mq } 200 \times \text{€/mq } 850 = \text{€ } 170.000,00$$

(diconsi euro centosettantamila/00)

Stima a corpo totale: € 843,000

INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE:

Il vigente Regolamento Urbanistico approvato in via definitiva con deliberazione del C.C. n. 72 del 04.11.2013, efficace dal 04.12.2013, quale data di pubblicazione sul BURT dell'avviso, individua la zona come *ST/TU (Attrezzature e servizi territoriali: impianti tecnologici ed uffici amministrativi esistenti)* [[Art. 80: Disposizioni generali](#); [Art. 81: Modalità d'intervento](#); [Art. 82: Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale](#)]



VISTA AEREA