



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N 15

DISMISSIONE IMMOBILI EREDITA' NUTI RINA

(DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 107 DEL 4/11/2019
"TESTAMENTO PUBBLICO REP. N° 184/2003-
ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO")

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:** FABBRICATI IN FUCECCHIO (Edificio di civile abitazione e locale autorimessa)- PROPRIETÀ 1/2
- **BENE N° 4:** FABBRICATI IN LOCALITÀ SANTA CROCE (Laboratorio e relativo resede di pertinenza) - PROPRIETÀ 1/2
- **BENE N° 5:** FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE (Abitazione e Terreni) - PROPRIETÀ 1/2

I beni oggetto della presente scheda sono parte del Testamento n° 33715 di Repertorio n° 14831 di raccolta -Registrato a Empoli il 21/04/2017 con il quale il Comune di Empoli è stato nominato erede universale il giorno 21/07/2003 presso il Notaio in Empoli Dott. Lucia Periccioli. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 107 del 4/11/2019 il Comune di Empoli ha accettato l'eredità con beneficio di inventario. I beni di cui trattasi risultano essere parte integrante della dichiarazione di successione registrata al n° 268691 Vol. 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 24/08/2020 Registro Generale n° 30576 e Registro Particolare n° 21124. Ad oggi i beni di cui trattasi risultano correttamente volturati al Comune di Empoli. Con detta deliberazione del Consiglio Comunale è stata prevista la possibilità di eventuali accordi con gli altri chiamati all'eredità al fine di mantenere al patrimonio comunale solo beni effettivamente utilizzabili, in piena proprietà, per le finalità proprie dell'Amministrazione Comunale.

NOTE: restano al momento fatte salve per tutti i beni di cui trattasi le verifiche edilizio - urbanistiche, ivi incluse tutte le conformità e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti tecnologici e i relativi A.P.E. di tutti gli immobili.

La presente scheda viene redatta sulla base della relazione tecnici allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 107/ del 04/11/2019 e pertanto i valori di cui trattasi vengono da essa desunti.

I valori presi a base per la presente stima sono stati mediati fra i dati raccolti presso le seguenti fonti: - O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate 2019; -"Borsino Immobiliare" quotazioni e rendimenti -Anno 2019; riscontri effettuati per vendite analoghe avvenute in tempi recenti). Detti valori potranno essere rivisti al momento della vendita secondo l'effettivo andamento del mercato immobiliare al periodo nel quale verrà indetto il bando di vendita.



COMUNE di EMPOLI

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





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2020 - Ora: 11.44.19 Fine

Visura n.: T132636 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020

Dati della richiesta		Comune di EMPOLI (Codice: D403)										
		Provincia di FIRENZE										
Catasto Fabbricati		Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	983	1	Cens.	Zona	A/3	3	7 vani	Catastale Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte*: 137 m ²	Euro 650,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA n. 32 piano: T-1;										
		effettuata con prot. n. F10037547/2010 del 05/02/10										
Notifica		Partita							Mod.58			
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI							01329160483*		(1) Proprieta per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 24/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 21124.1/2020										



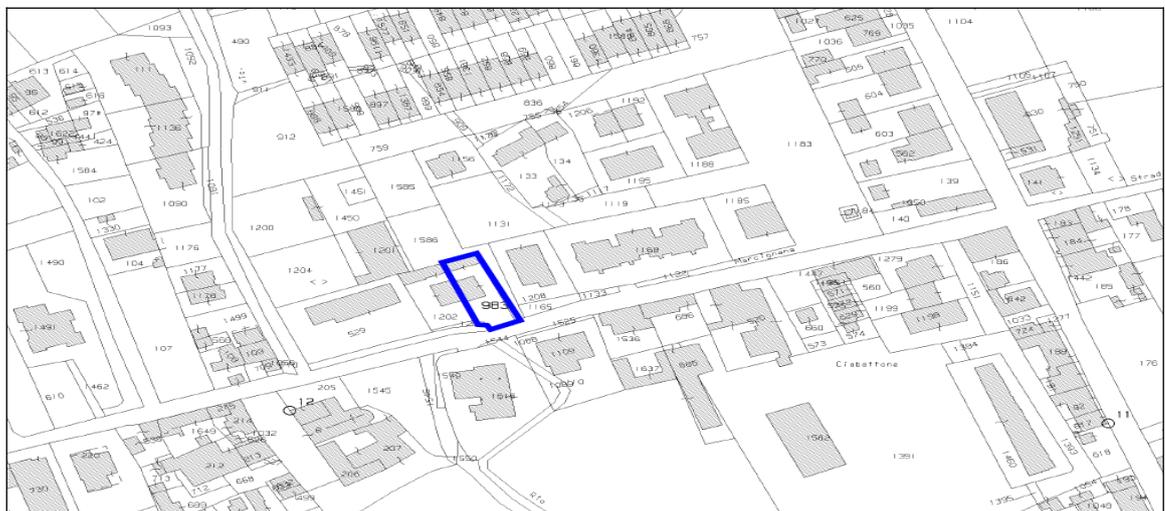
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2020 - Ora: 11.45.21 Fine

Visura n.: T133449 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020

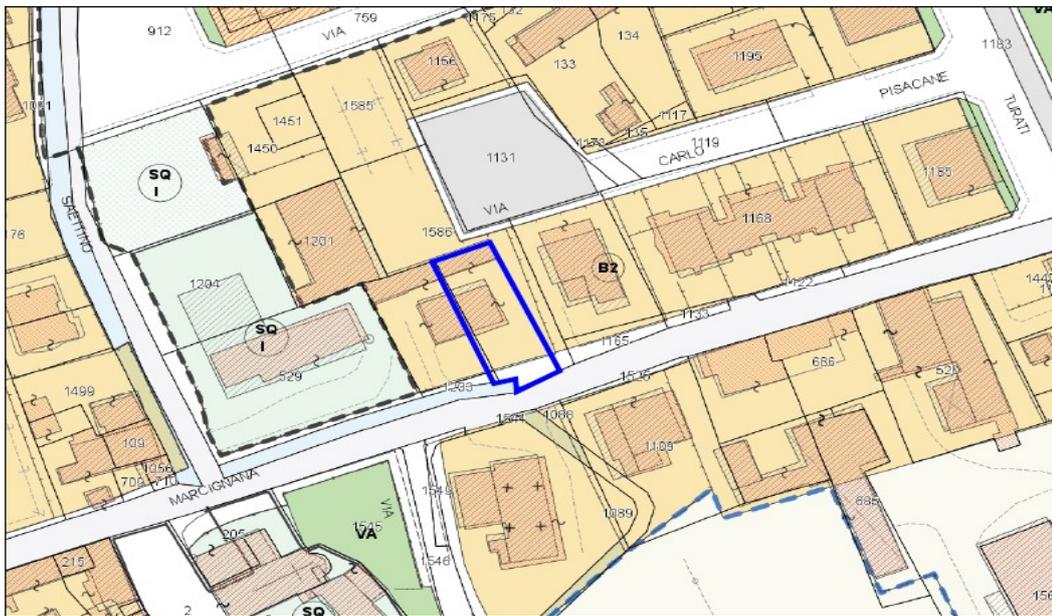
Dati della richiesta		Comune di EMPOLI (Codice: D403)										
		Provincia di FIRENZE										
Catasto Fabbricati		Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	983	2	Cens.	Zona	C/6	7	15 m ²	Catastale Totale: 17 m ²	Euro 79,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA piano: T;										
		effettuata con prot. n. F10037547/2010 del 05/02/10										
Notifica		Partita							Mod.58			
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI							01329160483*		(1) Proprieta per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 24/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 21124.1/2020										





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA



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

Ambiti

- [Art. 43 Divisione del territorio comunale](#)

Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)

- [Art. 53 Disposizioni generali](#)
- [Art. 54 Modalità d'intervento](#)
- [Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo](#)
- [Art. 57 Mutamento di destinazione d'uso](#)



COMUNE di EMPOLI

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





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020

Data: 28/09/2020 - Ora: 15.55.19 Fine
Visura n.: T259683 Pag: 1

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

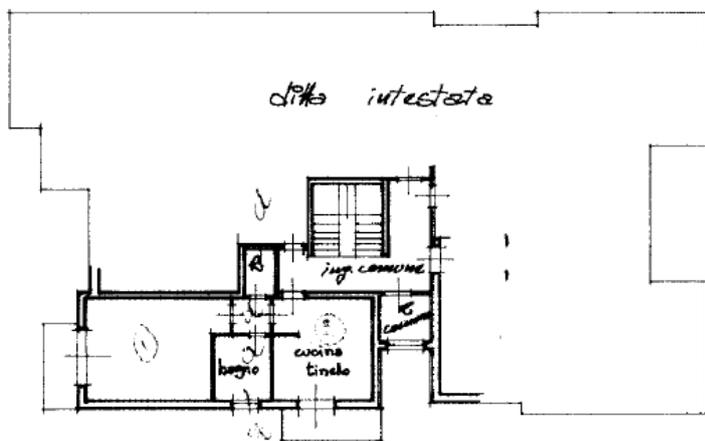
Unità immobiliare

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		29	2053	6			A/3	5	3 vani	Totale: 43 m ² Totale escluse aree scoperte*: 41 m ²	Euro 388,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

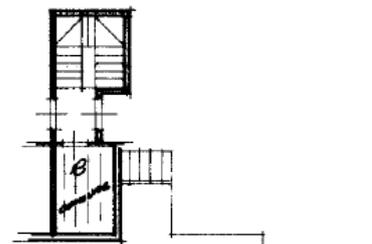
Indirizzo VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
T	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SUCCESIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: req. particolare 7782.1/2020		



- piano primo h. 2.80 -



- soffitto -



COMUNE di EMPOLI

Stralcio planimetria in atti catastali

✓ **Dati generali/descrizione:**

Trattassi di appartamento di civile abitazione posto al piano 1 e facente parte di un più ampio condominio. Dalla planimetria estrapolata dall'archivio catastale si ricava la sua distribuzione consistente in cucina/tinello, locale igienico, camera, n. 2 ripostigli oltre a piccolo locale in soffitta il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata.

✓ **Stima:**

Ad oggi per detto immobile non è stato effettuato il sopralluogo. effettuare un sopralluogo e pertanto tenuto conto dei mq. riportato in visura catastale si conferma il valore già precedentemente determinato per una superficie catastale pari a mq. 43 oltre parti a comune (scale condominiali)-

-Abitazione: € 1.944 x 43 mq = € 83.592.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile suddetto è stato determinato, come nei casi precedenti, sulla base di fonti estimative riportate nelle note. Valore **decurtato del 10%** tenuto conto dei fattori ancora non noti quali ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti, titoli abilitativi ecc così del valore estrinseco correlato alla locazione dell'immobile.

Pertanto più probabile valore di mercato dell'abitazione: € 75.200.



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 3: FABBRICATO IN FUCECCHIO

(Edificio di civile abitazione e porzione antistante il marciapiede) –

PROPRIETÀ 1/2

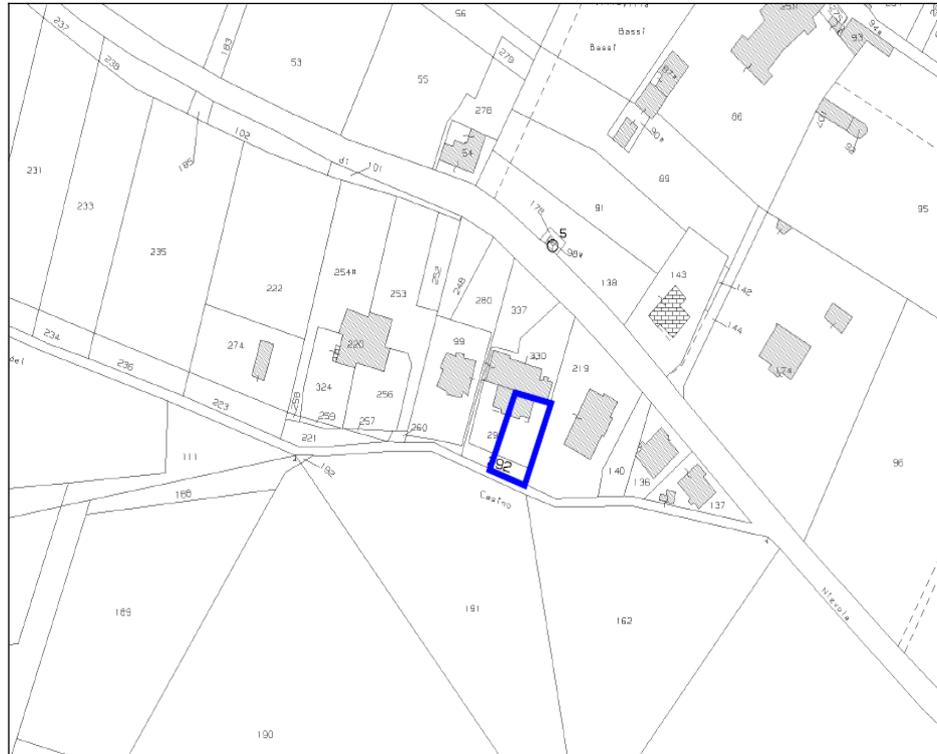




COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

		Data: 28/09/2020 - Ora: 16.39.05 Fine										
Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020										
Visura n.: T287397 Pag: 1												
Dati della richiesta		Comune di FUCECCHIO (Codice: D815)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE										
		Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 8										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio 32	Particella 291	Sub 8	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 5	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte*: 129 m ²	Rendita Euro 712,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2015 protocollo n. FI0184571 in atti dal 16/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60820.1/2015)
1												
Indirizzo				VIA ROMANA LUCCHESA piano: S1-T;								
Unità comuni:				Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 2 Foglio: 32 Particella: 291 Sub.: 4								
Notifica				Partita				Mod.58 1326015				
INTESTATI				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
N.	COMISSIS							01329160483*		(1) Proprieta per 1/2		
2	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI									(1) Proprieta per 1/2		
DATI DERIVANTI DA				SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: req. particolare 9133.1/2020								





COMUNE di EMPOLI

INQUADRAMENTO URBANISTICO



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

✓ **Descrizione**

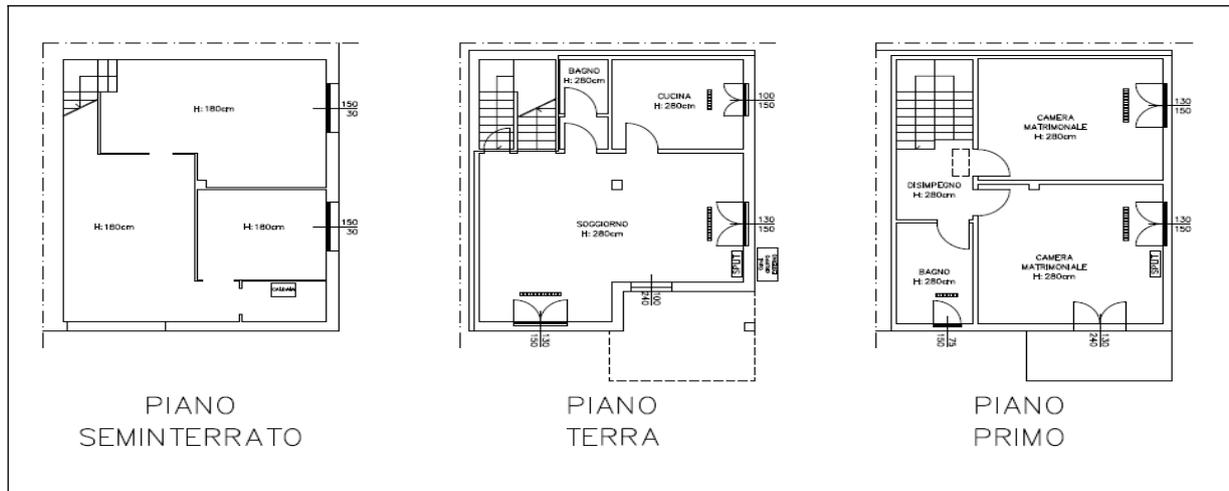
Agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio i beni risultano cointestati ad altro soggetto comproprietario per la restante quota pari a 1/2. Da una prima ricognizione basata sulla documentazione conservata in atti d'ufficio emerge che trattasi di un terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato e distribuito su due piani fuori terra oltre a garage posto al piano seminterrato, il tutto composto da:

- Abitazione: piano terra ampio soggiorno, cucina 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; copertura a padiglione; infissi esterni avvolgibili in P.V.C..
- Garage: 15 mq e altri servizi oltre ad un locale caldaia

Si riporta a seguire la planimetria dell'immobile conservata agli atti dell'A.C.:



COMUNE di EMPOLI



✓ **Stima:**

- **Abitazione:** superficie lorda pari a circa 130: € 1.287 x 130 mq = € 167.310,00

- **Resede:** di esclusiva pertinenza pari a circa mq. 200 superficie omogeneizzata pari a mq. 20 = € 1.287 x 20 mq = € 25.740,00

- **Garage (mq. 15) e relative pertinenze esclusive per un totale di mq. 53 superficie ragguagliata pari a 14,30 mq:** € 1.287 x 14,30 = € 18.404,00

Per un totale determinato in € 211.000 c.t. di cui alla presente per la quota parte pari a 1/2 = € 105.500,00. Si applica una decurtazione pari al **20%** tenuto conto dei fattori ancora non noti quali ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti, titoli abilitativi oltre che costi per eventuali interventi di ristrutturazione ecc.

Per la quota pari a 1/2 di proprietà della de cuius, il più probabile valore di mercato è pertanto determinato in € 84.400.

A detto valore si aggiunge quanto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al foglio di mappa 32 p.lla 292; trattasi dell'area antistante al fabbricato per una superficie complessiva catastale pari a mq. 162. Detta particella serve per l'accesso al fabbricato vi si accede anche a mezzo di passo carrabile. Da una prima sovrapposizione del catastale alla foto area si evince che porzione di detta p.lla è interessata anche da viabilità. Pertanto in questa prima valutazione può essere assunto a parametro un importo pari ad € 30/mq per un più probabile complessivo valore di mercato pari ad € 4.860 che per la quota parte di proprietà del de cuius pari ad 1/2, detto valore si traduce in € 2.400:

Totale valore pari ad **€ 86.800,00 (c.t.)**



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 4: FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE (PI)
(Laboratorio e relativo resede di pertinenza) - PROPRIETÀ 1/2



Laboratorio di Via San Tommaso 206



COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2020

Data: 29/09/2020 - Ora: 09.45.49 Fine

Visura n.: T47680 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 12 Particella: 271 Sub.: 3

Unità immobiliare

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		12	271	3			C/3	4	312 m ²	Totale: 350 m ²	Entro 1.482,44 L. 2.870.400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA SAN TOMMASO n. 206 piano: T.
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		(1) Proprieta' per 1/2
2	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta' per 1/2

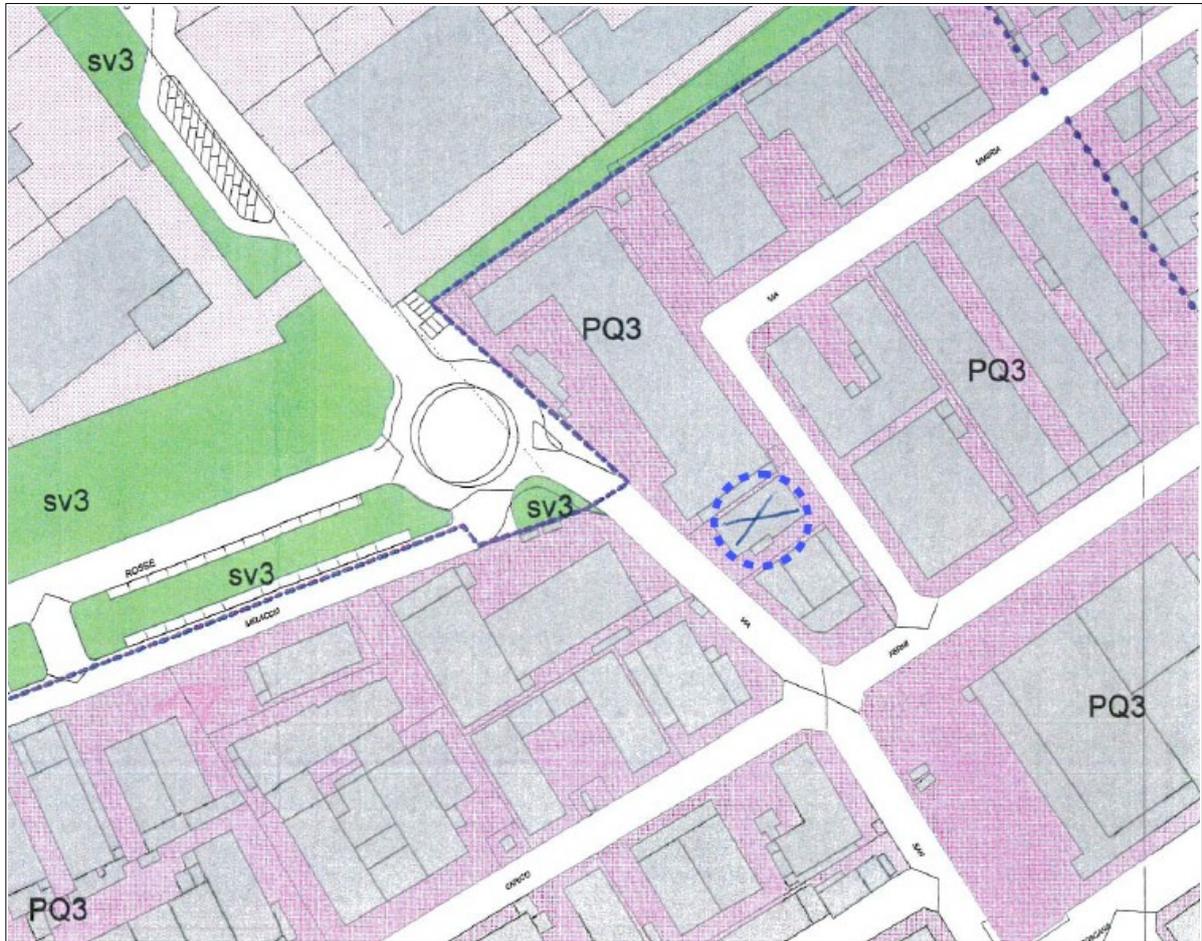
DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI. reg. particolare 9133.1/2020





COMUNE di EMPOLI

INQUADRAMENTO URBANISTICO



alimentare.
 PQ3 16.1.3 Zona produttiva di qualificazione (PQ3)
 Corrisponde alle aree produttive di vecchio impianto, poste ad ovest della via del Bosco, per le quali il Regolamento prevede interventi di riqualificazione complessiva ancorché con la permanenza dell'attività conciararia.

Stralcio del Regolamento Urbanistico Vigente- Il Fabbricato risulta individuato al codice: 110002

Codice edificio	Utoe ambito	Destinazione prevalente	Specifiche funzionali	Classe di disciplina	Prescrizioni di dettaglio
110002	S.Croce 2	Produttiva di qualificazione	C, D, I, Ps, Pp	PQ3	
110003	S.Croce 2	Produttiva di qualificazione	C, D, I, Ps, Pp	PQ3	

Stralcio Norme Tecniche di attuazione



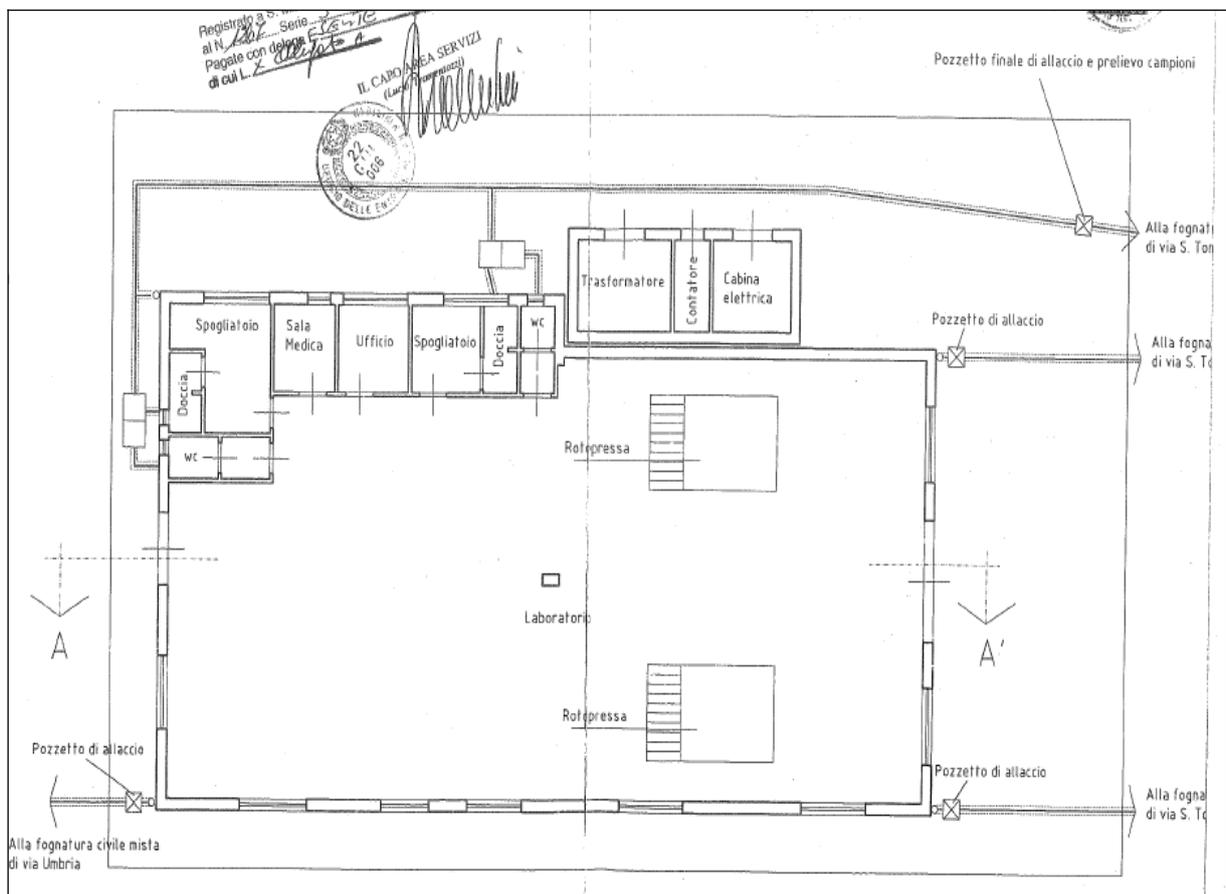
COMUNE di EMPOLI

✓ **Dati generali/Descrizione:**

L'immobile risulta individuato catastalmente al foglio di mappa 12 particella 271 (*laboratorio per attività produttiva*) cointestata con altro comproprietario privato per la quota di 1/2 cadauno.

Trattasi di edificio attualmente ad uso capannone industriale/laboratorio costituito da un unico piano fuori terra e con una adeguata e idonea distribuzione degli ambienti (locale laboratorio centrale con due rotopresse; locali igienici; spogliatoi con locale doccia; cabina elettrica; locale trasformatore; locale contatore; locale cabina elettrica; sala medica)

. Il fabbricato risulta attualmente locato per attività commerciali. Con più ampie potenzialità di destinazioni urbanistiche come appresso specificato. Superficie catastale di mq. 680- *Superficie resede di pertinenza pari a mq.372*, superficie omogeneizzata pari a mq 37,20. **Superficie complessiva pari circa mq. 345,20**. A seguire si riporta la planimetria allegata al contratto di locazione.



N.B.: L'unità immobiliare ad uso laboratorio per attività produttiva posta in S. Croce S.A. di via San Tommaso n. 206 della superficie di circa mq. 290 risulta essere locata con Contratto di locazione stipulato il 1/6/2006 con durata di anni 6 rinnovabile per uguale periodo come per legge. Il contratto di locazione è stato registrato a San Miniato il 22/06/2006 al n. 1267 serie III- Prezzo di locazione pattuito in € 20.000/anno (€ 1666/mese c.t.).

✓ **Stima:**

€ 700 x 345,20 mq = € 241.640 **valore complessivo- Valore di 1/2= € 120.820**. Anche in questo caso si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 20% tenuto conto dei fattori ancora non noti quali ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti, titoli abilitativi ecc. Il più probabile valore di mercato della quota parte pari a 1/2 di proprietà della signora Nuti Rina può essere determinato in € 96.600,00



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 5: FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE
(Abitazione e Terreni) - PROPRIETÀ 1/2





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FABBRICATI

		Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 29/09/2020 - Ora: 11.14.11 Fine Visura n.: T111907 Pag: 1								
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2020												
Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177) Provincia di PISA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 12 Particella: 649										
Unità immobiliare												
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		12	649				A/2	3	6,5 vani	Totale: 171 m ² Totale escluse aree scoperte*: 152 m ²	Euro 676,43 L. 1.309.750	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DONICA piano T-1;				Partita		-		Mod.58		-
Notifica		73523/2001				Partita		-		Mod.58		-
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	OMISSIS						(5) Enfiteusi per 1/2					
2	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI				01329160483*		(5) Enfiteusi per 1/2					
3	OSPEDALI RIUNITI DI SANMINIATO con sede in SANMINIATO				00361500473*		(4) Diritto del concedente per 1/1					
DATI DERIVANTI DA		SUCCESIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Registro PI. reg. particolare 9133.2/2020										

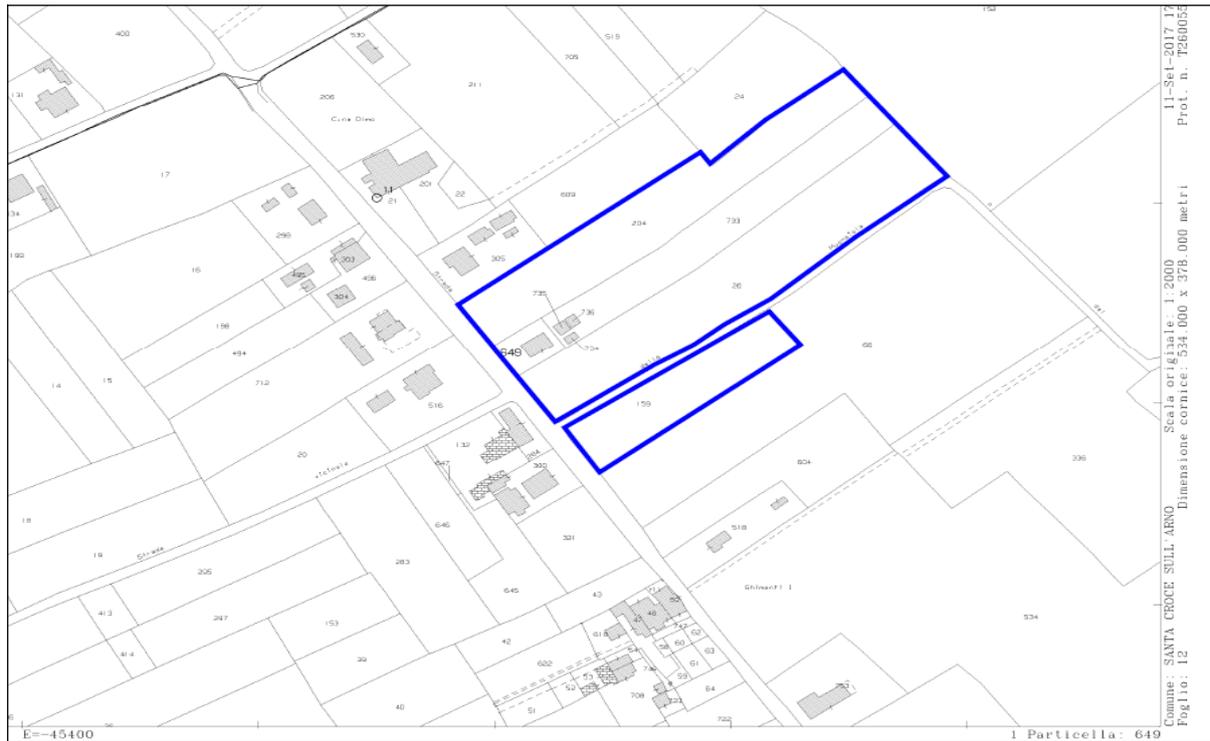
Abitazione

(N.B.: alcuni degli immobili risultano catastalmente in Enfiteusi per 1/2 ed uno in proprietà per 1/2):

Cat ast o	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Enfiteusi per 1/2	SANTA CROCE SULL' ARNO (PI) VIA DONICA, Piano T	12	734		cat. C/6	2	16 mq	Euro: 92,55
F	Enfiteusi per 1/2	SANTA CROCE SULL' ARNO (PI) VIA DONICA, Piano T	12	735		cat. C/2	3	20 mq	Euro: 75,40
F	Enfiteusi per 1/2	SANTA CROCE SULL' ARNO (PI) VIA DONICA, Piano T	12	736		cat. C/2	3	21 mq	Euro: 79,17
F	Enfiteusi per 1/2	SANTA CROCE SULL' ARNO (PI) VIA DONICA, Piano T-1	12	649		cat. A/2	3	6,5 vani	Euro: 676,43
F	Proprietà per 1/2	SANTA CROCE SULL' ARNO (PI) VIA SAN TOMMASO, 206 Piano T	12	271	3	cat. C/3	4	312 mq	Euro: 1.482,44



COMUNE di EMPOLI



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. 3.01.2005, n. 1, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 20.09.2002 e successive varianti

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA	ARTICOLI
12	26 - 159 - 204 - 733	Zone agricole ordinarie (ZAO)	21.1

✓ **Dati generali/Descrizione:**

Il complesso immobiliare di via Donica consta di fabbricati (abitazione + magazzini vari) e di terreni circostanti a destinazione agricola. Fabbricato di civile abitazione posto su due piani fuori terra distribuito come a seguire:

- piano terreno: costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, locale sgombero, centrale termica e scala di accesso al piano superiore;

- piano I: costituito da 3 camere e un bagno

L'edificio è circondato da una corte sui quattro lati. L'unità immobiliare di tipo abitativo posta in S. Croce S. A. di via Donica n° 80 (foglio 12 p.lla 649) risulta locata con Contratto registrato a Pontedera il 12/03/2014 al n. 1365 serie III e integrato il 1/6/2015 con contratto registrato a Pontedera al n. 1197 serie II. Durata locazione di anni 4 dal 6/6/2014 al 5/3/2018 e rinnovabile di 4 anni in 4 anni. Canone annuo pari ad € 8.400 (€ 700/mese) a decorrere dal 1/6/2015.

Per i terreni agricoli posti in S. Croce S. A. di via Donica rappresentati al foglio 12 p.lle 733-26-159



COMUNE di EMPOLI

e 204 risulta in atti un contratto comodato gratuito con durata dal 6/03/2014.

✓ **Stima**

Fabbricati:

-Abitazione p.lla 649: € 1.200 x 171mq = € 205.200

- Resede di esclusiva pertinenza pari a circa mq. 360 reale superficie omogeneizzata *pari a mq. 36 = € 1200*
x 36 = € 43.200.

-Garage p.lla 734 (mq. 19) superficie ragguagliata pari a 4,75 mq : € 1.200 x 4,75 = € 5.700.

-Locali uso magazzino p.lle 735 e 736 (mq. 28+mq 54=) superficie ragguagliata pari a 20,50 mq: € 1.200
x 20,50 = € 24.600.

Per un valore complessivo pari ad € 278.700,00; pertanto il più probabile valore di mercato di detti immobili può essere determinato in € 278.700 c.t.) *Per la comproprietà pari alla quota di 1/2 della de Cuius.* il più probabile valore di mercato può essere determinato in **€ 139.350,00**. Per detto valore viene applicata una **decurtazione del 20%** tenuto conto dei fattori ancora non noti quali ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti, titoli abilitativi oltre che costi per eventuali interventi di ristrutturazione ecc. *Per la comproprietà pari alla quota di 1/2 della de Cuius.* il più probabile valore di mercato può essere determinato in **€ 111.480,00 (c.t.)**

Terreni:

Trattandosi di terreni agricoli e tenuto conto di quanto già stimato dall'ufficio per terreni simili, con classificazione catastale di Seminativo Arborato, il più probabile valore di mercato può determinarsi in € 3/mq. Pertanto per detti terreni avremo un loro più probabile complessivo valore di mercato pari a: € 3,00 x 13650 mq = **€ 40.950**. Dunque il più probabile valore di mercato della quota parte pari a 1/2 dell de cuius risulta determinato in **€ 20.400 (c.t.)**

Per un totale pari ad **€ 131.800,00**