



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N 15-REV 2
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”)

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**
- **BENE N° 4: PORZIONE DI FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE (Abitazione e Terreni) - PROPRIETÀ 1/2**

Premessa

La presente scheda viene aggiornata con riguardo ai beni immobili, **n° 3** (porzione di edificio di civile abitazione in località Fucecchio) e **4** (porzione di laboratorio in località Santa Croce), del precedente elenco beni riportato nella Scheda 15- REV 1, il tutto a seguito dell'accordo di mediazione ai Rogiti Notaio in Empoli Lucia Periccioli sottoscritto in data 2 dicembre 2022, tra il Comune di Empoli e il comproprietario dei suddetti beni.

È in corso di definizione ad oggi il repertorio generale dell'atto di divisione, relativa registrazione presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio territoriale di Firenze ed Ufficio Territoriale di Pisa) e conseguente trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa.

A seguito dell'atto di divisione i beni sono stati così divisi:

- al Comune di Empoli la piena proprietà dell'immobile uso civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio;
- al comproprietario la piena proprietà dell'immobile uso laboratorio sito nel Comune di Santa Croce Sull'Arno.

L'atto di divisione è stato autorizzato dal TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE -Prima sezione CIVILE N. R.G. 15023/2022.

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 -



COMUNE di EMPOLI

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.

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



COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

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

Visura n.: T132636 Pag: 1

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	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		10	983	1			A/3	3	7 vani	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) 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 24/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 21124.1/2020							

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

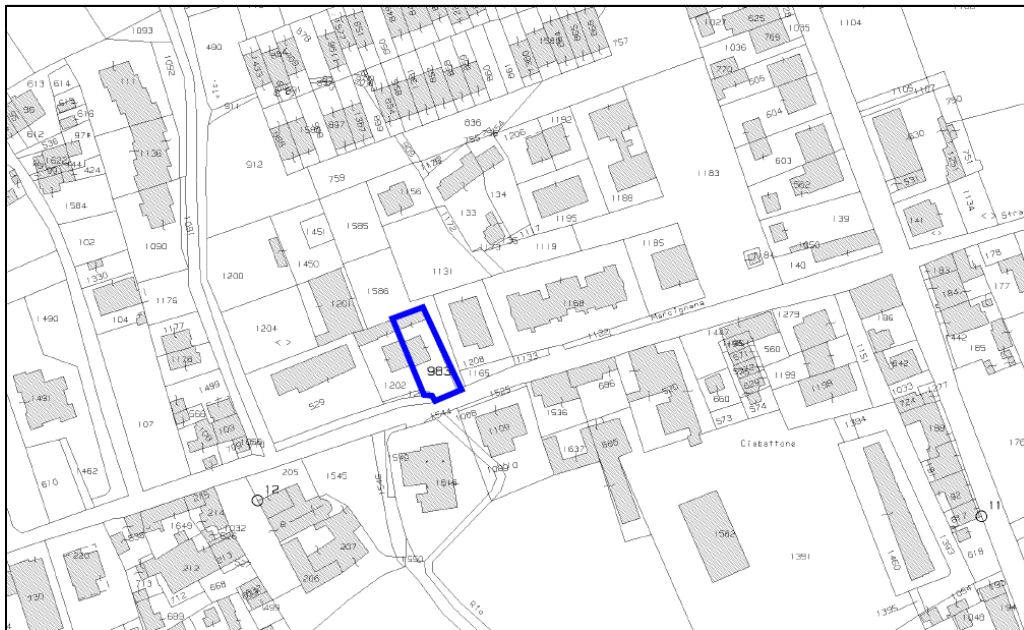
Data: 28/09/2020 - Ora: 11.45.21 Fine

Visura n.: T133449 Pag: 1

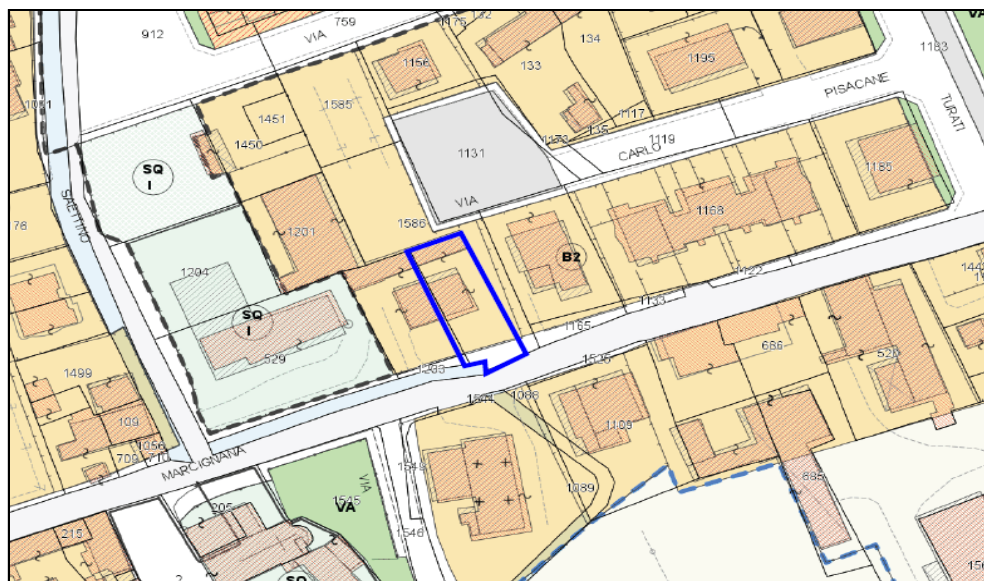
Dati della richiesta		Comune di EMPOLI (Codice: D403)										
		Provincia di FIRENZE										
Catasto Fabbricati		Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		10	983	2			C/6	7	15 m ²	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) 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 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

INQUADRAMENTO AEREO



✓ Dati generali:

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. Al piano terra trovasi una stanza, ripostiglio sottoscala e scala in graniglia a mezzo della quale si accede al piano primo con cucina e camere; una ulteriore piccola rampa di sette scalini porta al locale igienico. Impianti tecnologici da revisionare e relative conformità da verificare. Per il tramite di un passaggio laterale all'abitazione si arriva alla zona annessa sul retro dove trovasi il relativo garage e servizi. L'immobile necessita di ristrutturazione oltre che delle verifiche di tutti gli impianti tecnologici, oltre che di revisione del tetto (*a seguito di un primo sopralluogo a vista sono state riscontrate alcune infiltrazioni/condensa zona cucina*).

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).

✓ Stima:

- Abitazione: € 1.720 x 137 mq (catastali) = € 235.640,00

- Resede/Giardino di esclusiva pertinenza mq. 190 superficie omogeneizzata pari a mq. 19 =
€ 1.720 x 19 mq = € 32.680,00

- Garage (mq. 15) e relative pertinenze esclusive per un totale di mq. 44 superficie ragguagliata pari a 11 mq: € 1.720 x 11 mq = € 18.920,00

Per un totale pari ad € 287.240,00. Si ritiene opportuno **abbattere detto valore 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.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene determinato in **€ 229.800,00 (c.t.)**



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

Data: 28/09/2020 - Ora: 15.55.19 Fine

Visura n.: T259683 Pag: 1

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

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

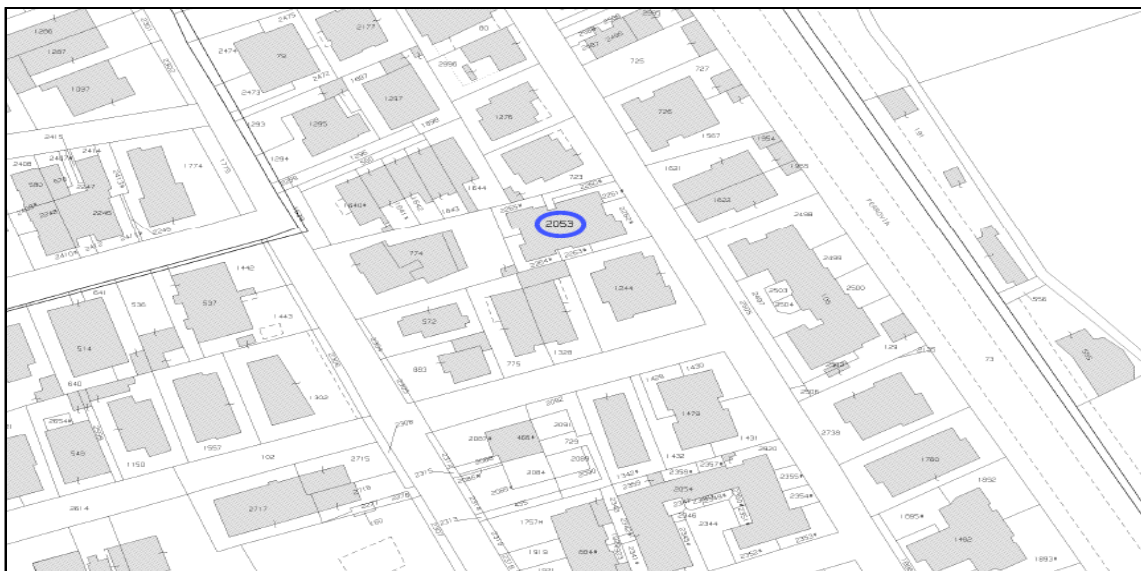
Unità immobiliare

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 m² Totale escluse aree scoperte*: 41 m²	Euro 388,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI piano: T:								

Indirizzo VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI piano: T;

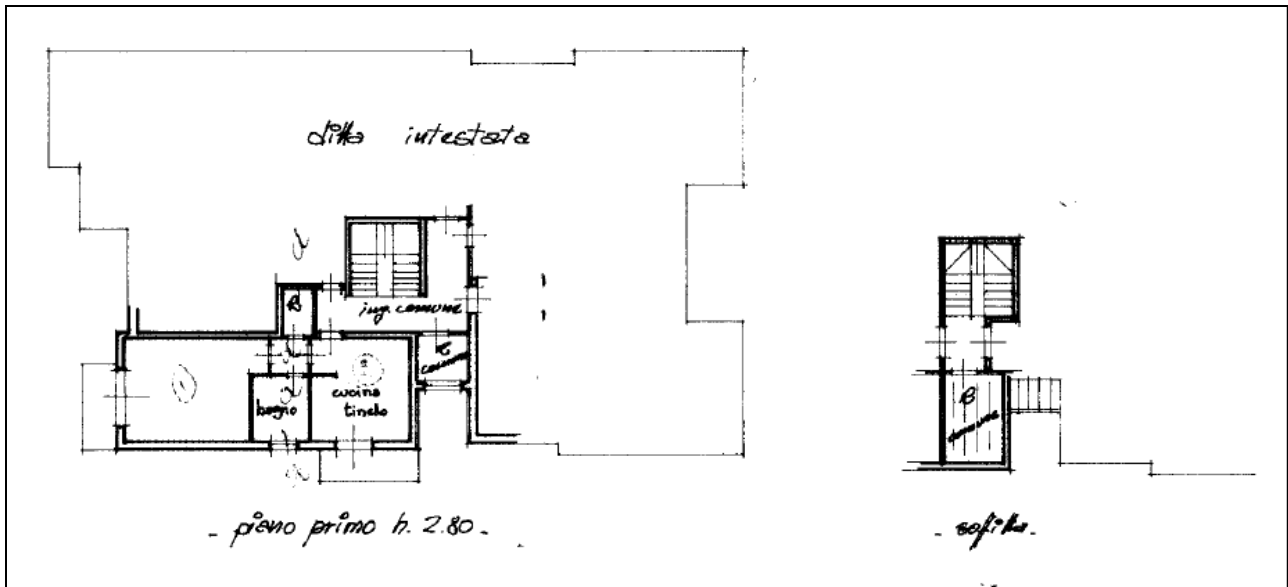
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprietà 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 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 7782.1/2020		





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 ancora possibile 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 = € 83.592,00

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: € 75.200,00



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 3: FABBRICATO IN FUCECCHIO

(Edificio di civile abitazione, oltre garage e locali accessori) –

PIENA PROPRIETÀ



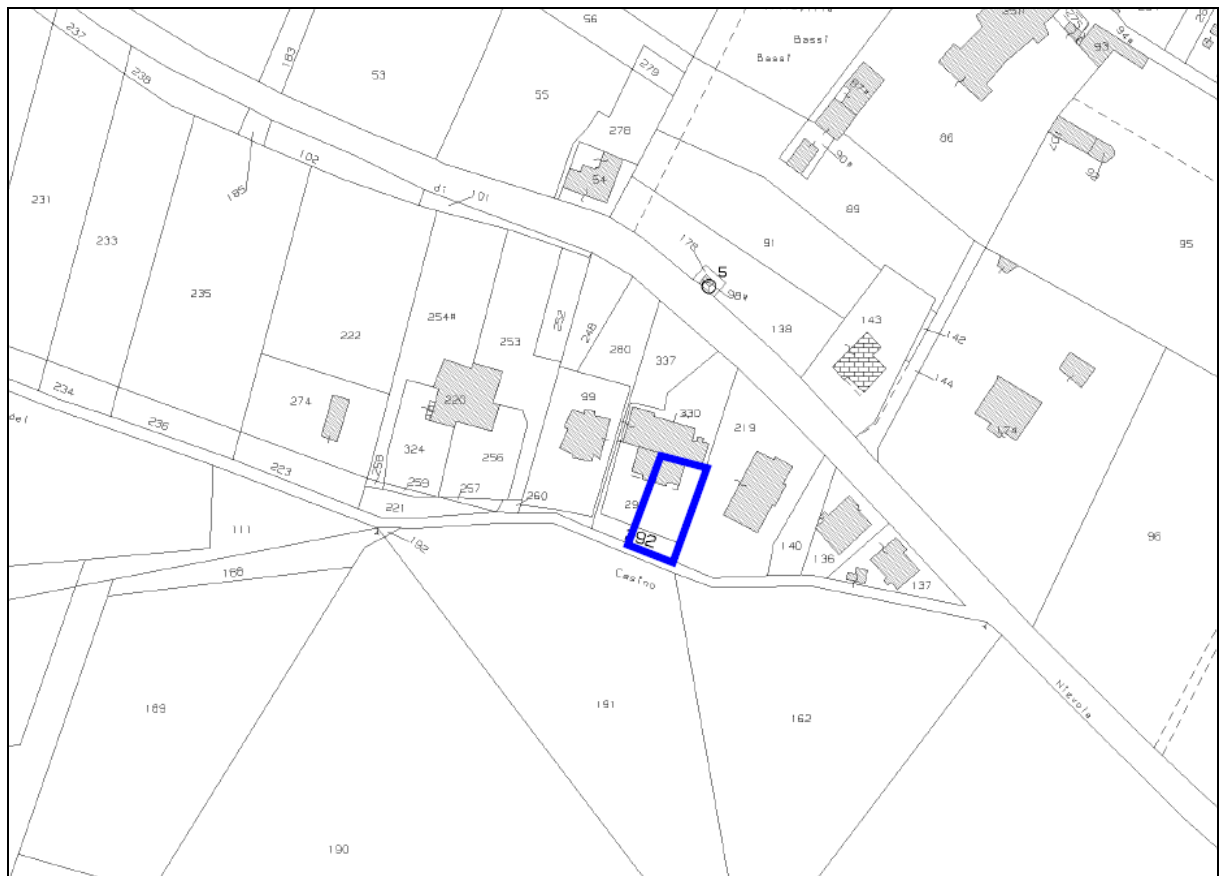
Data dell'immagine: set 2011 © 2017 Google Italia



COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

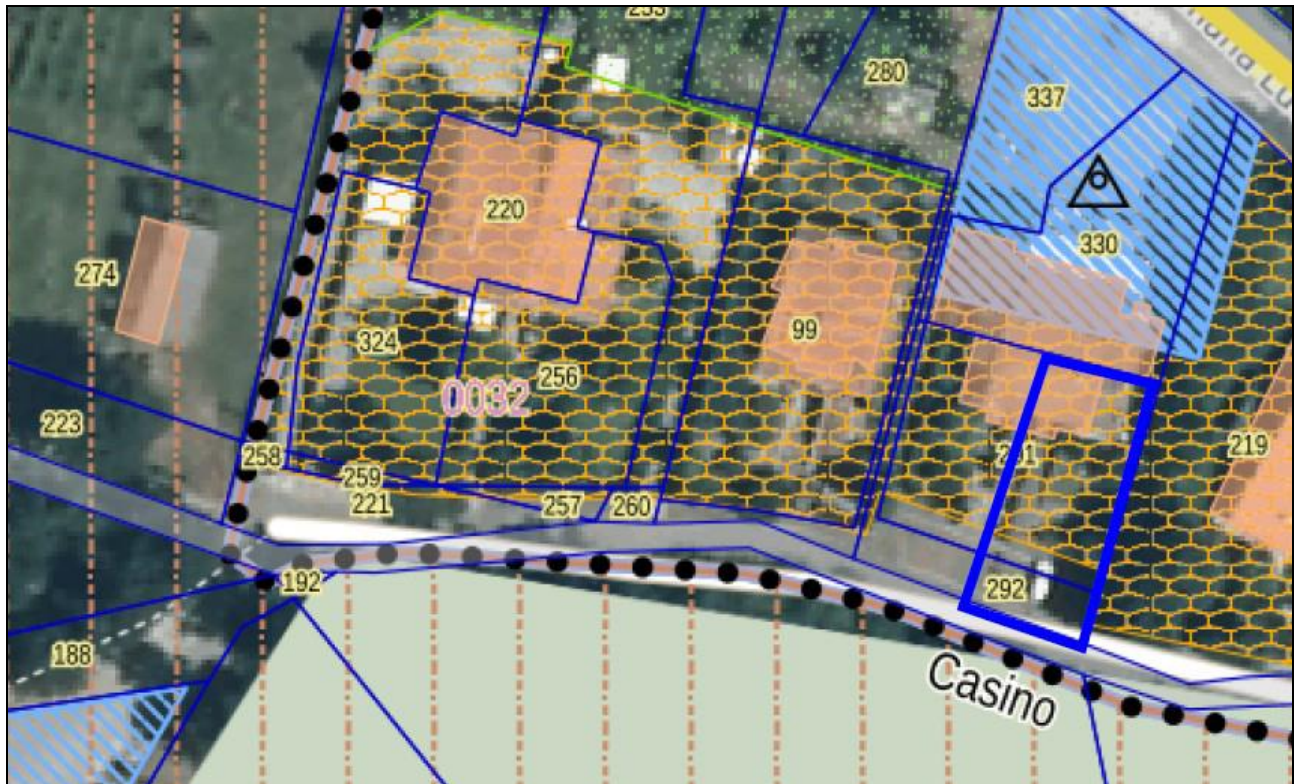
Foglio di Mappa 32, p. 291 sub 8 (abitazione); sub 6 (autorimessa); sub 4 centrale termica oltre sub 2 bene comune non censibile comune ai sub 6/8, oltre a striscia di terreno frontale e laterale al CT nel foglio di Mappa 32 particella 292.



INQUADRAMENTO URBANISTICO



COMUNE di EMPOLI



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

✓ **Descrizione**

Trattasi di un terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato 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; copertura a padiglione; infissi esterni avvolgibili in P.V.C..

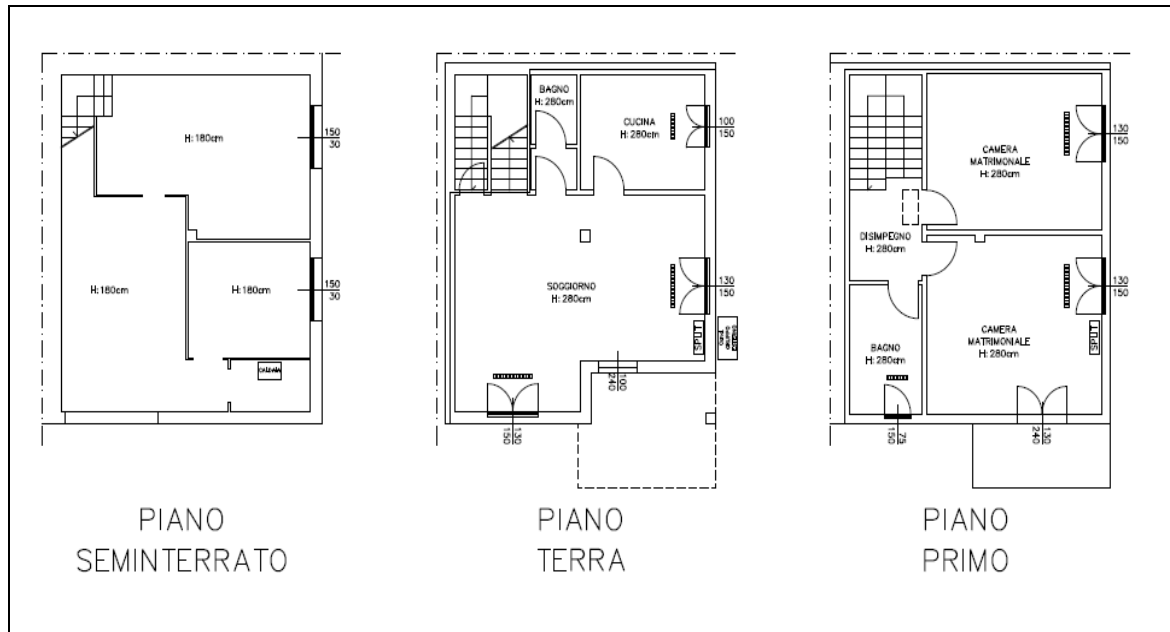
L'abitazione è fornita di giardino esclusivo e resede antistante la particella 292, questa adibita in parte a parcheggio ed in parte a passo pedonale traverso al Via Romana Lucchese.

- 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:**

In merito all'immobile di cui trattasi di rimanda alla Perizia giurata datata 05/10/2022 (Rep. 6138/2022) a firma del Geom. Renato Pozzesi, così come presentata al Tribunale di Firenze ai fini dell'autorizzazione alla divisione immobiliare di cui all'accordo di mediazione posi sottoscritto in data 02/12/2022.

Il valore di mercato assegnato all'immobile è stato confermato in € **€ 232.400,00.**

Si segnala inoltre la Relazione tecnica per atto di divisione parziale datata 01/12/2022 a firma del Geom. Renato Pozzesi, depositata in atti ai fini dell'accordo di mediazione sottoscritto in data 02/12/2022 dalle parti.



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 4: PORZIONE DI 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

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

Data: 29/09/2020 - Ora: 11.14.11 Fine

Visura n.: T111907 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 12 Particella: 649

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	12	649				A/2	3	6,5 vani	Totale: 171 m² Totale escluse aree scoperte** : 152 m²	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;

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 SAN MINIATO con sede in SAN MINIATO	00361500473*	(4) Diritto del concedente per 1/1

DATI DERIVANTI DA

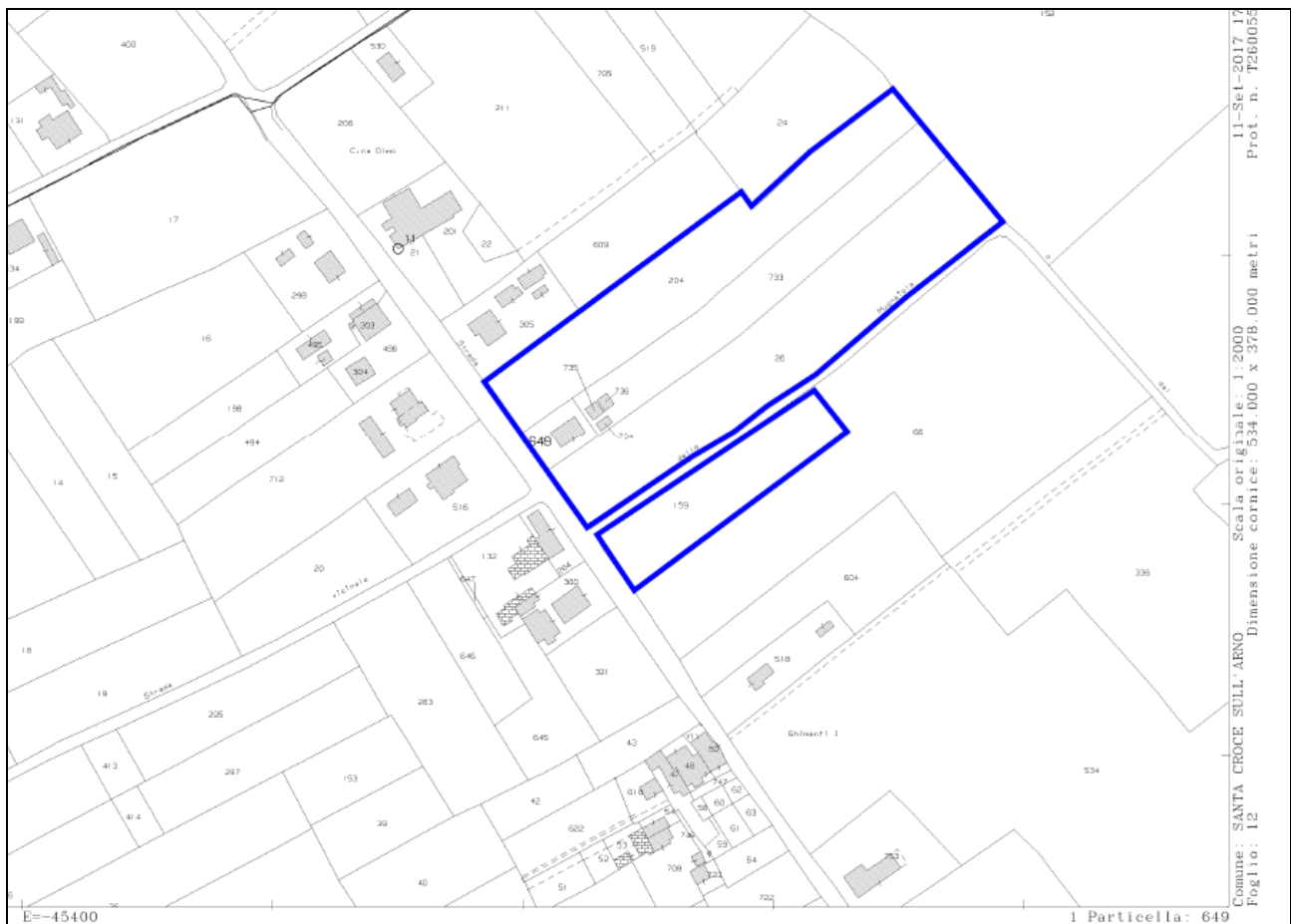
SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 9133.2/2020

Abitazione (alcuni in Enfiteusi per 1/2 ed uno in proprietà per 1/2):

Catasto	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 1: 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



COMUNE di EMPOLI

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

Trattandosi di terreni agricoli e tenuto conto di quanto già stimato dall'ufficio per terreni simili, con classificazione catastale di Seminativo Arborato

✓ **Stima Fabbricati e Terreni:**

In merito all'immobile di cui trattasi in data 7/7/2021 con protocollo N. 46303 è stata depositata perizia di stima a firma del Geom. Renato con la quale è stato rimesso il valore aggiornato per un totale di € 299.668,00.

Quota Comune di Empoli € 149.834,00, la stima è accoglibile.

Pertanto il valore complessivo dei beni di cui trattasi, di proprietà del Comune di Empoli, è pari ad € 687.234,00.

Empoli Lì 03/12/2022