



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N. 4
Vendita porzione di fabbricato denominato "Ex ospedale vecchio"
Via Paladini

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2015

Data: 19/10/2015 - Ora: 15.58.06 Fine
Visura n.: T221724 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice: D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 280 Sub.: 500

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		16	227	503			B/2	U	28190 m ²	Euro 87.353,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2003 n. 15419.1/2003 in atti dal 10/11/2003 (protocollo n. 348124) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
			276	504							
			277								
			278								
			279								
			280	500							

Indirizzo VIA LUIGI PALADINI n. 11 piano: 51-T-1-2;
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

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	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2010 Volturna n. 9400.1/2011 in atti dal 16/05/2011 (protocollo n. FI0167354) Repertorio n. 29445 Rogante: FERICCIOLI Sede: EMPOLI Registrazione: UR Sede: EMPOLI n. 367 del 17/01/2011 COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

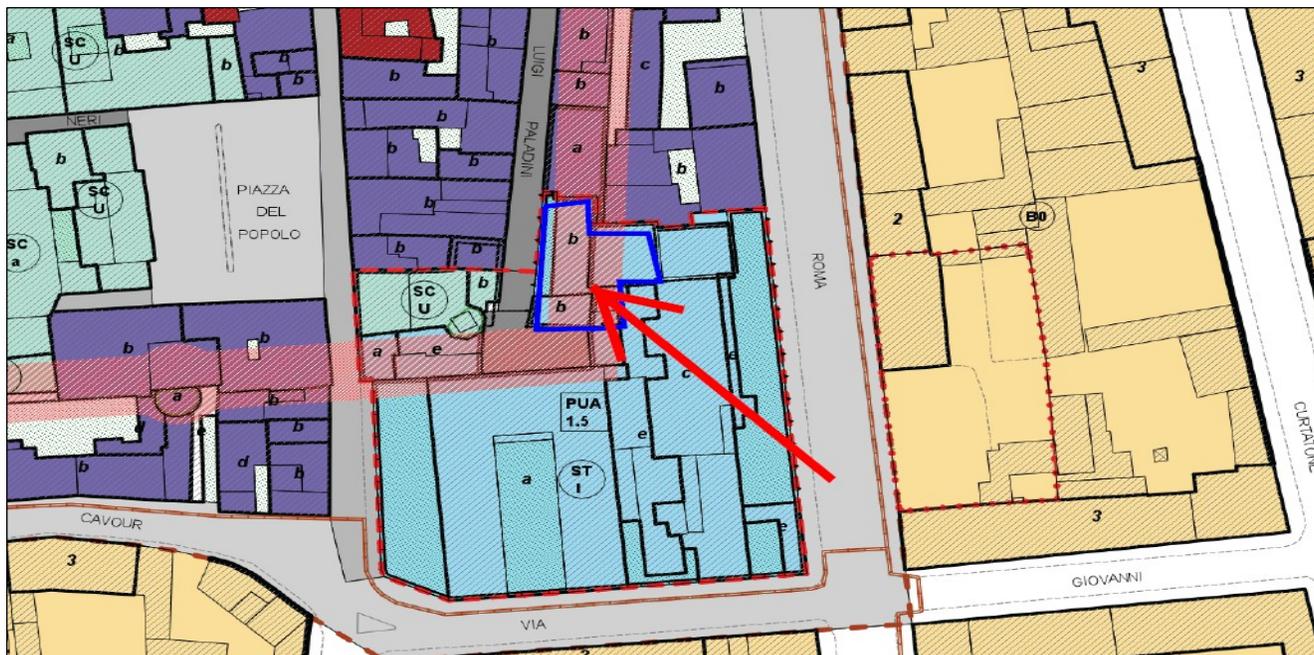
- DESTINAZIONE URBANISTICA (R.U. vigente e 2° R.U approvato con Deliberazione n° 72 del Consiglio Comunale nella seduta del 04/11/2013- NTA:

Art. 80- e seguenti

ambiti di attrezzature e servizi sono le parti del territorio di uso pubblico e d'interesse generale, destinate al soddisfacimento dei bisogni sia della popolazione residente che degli abitanti insediabili.

Art. 14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)- PUA 1.5

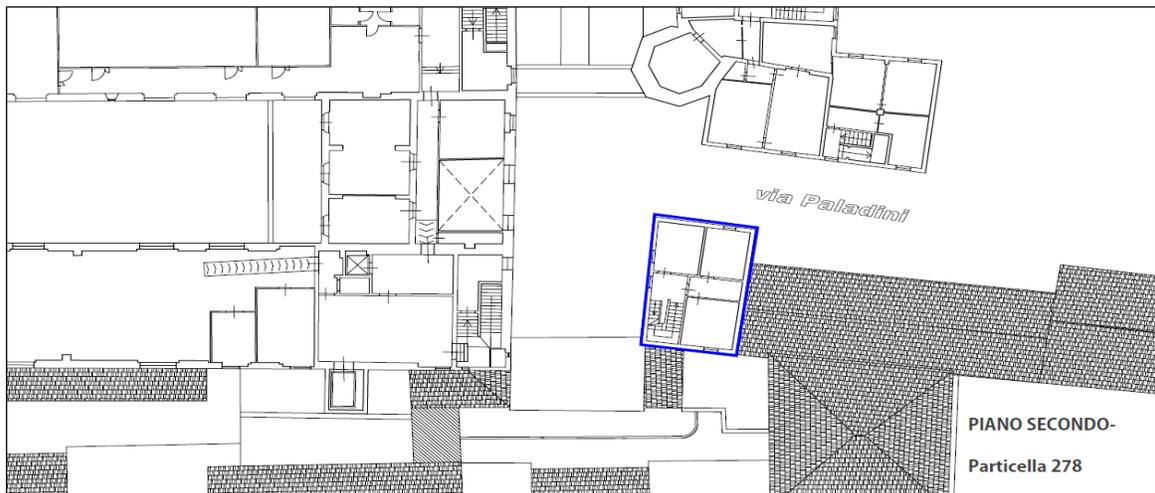
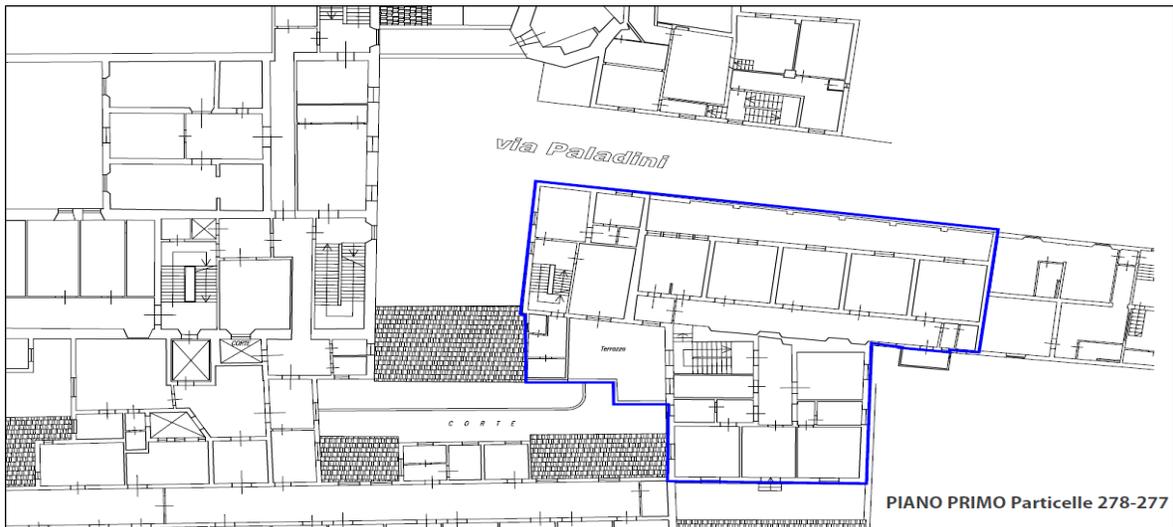
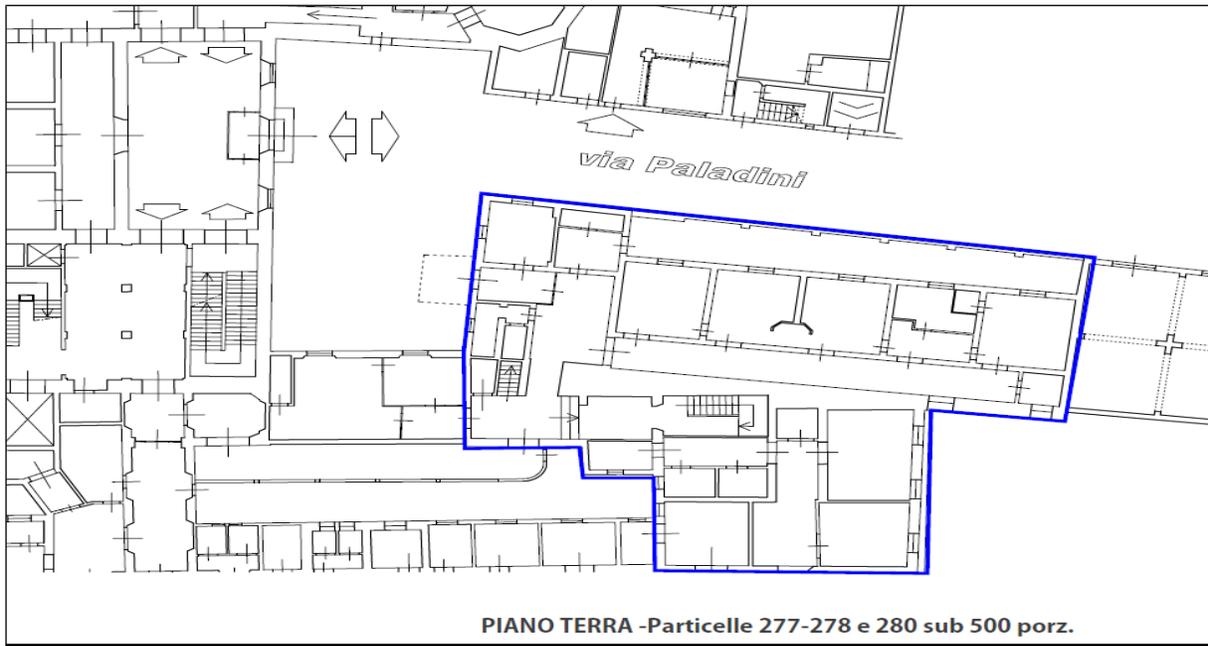
Art. 44 –Ambiti della conservazione e del restauro sono parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.



VISTA AEREA



INDIVIDUAZIONI PLANIMETRICHE



✓ **Dati generali:**

- Denominazione: *“Ex Ospedale vecchio”*
- Localizzazione: *Via Paladini*
- Riferimenti catastali: *Foglio 16, p.lla 277; p.lla 278; Porz.p.lla 280 sub. 500-*
- Destinazione d’uso catastale: *(B2 “Case di Cura ed Ospedali”)*

Trattasi, nello specifico, di porzione del più ampio complesso immobiliare individuato di colore blu nelle e descritto nelle specifiche particelle come a seguire.

- **280 sub 500 (porz.) -Piano terra-** (*Spedale San Giuseppe*).
- **277 (ex Reparto Malattie infettive) Piano terra, Piano primo.**
- **278 (Casa del Cappellano)- Piano terra, Piano primo, Piano secondo.**

Per una superficie complessiva lorda pari a circa mq. 943

(di cui: circa . mq. 430 P.T. – circa mq. 443 P.1°- circa mq. 70 P.2°)

Provenienza: Gli immobili oggetto della presente scheda sono pervenuti in proprietà all’Amministrazione Comunale con atto compravendita Repertorio N° 29445 del 28/12/2010 Notaio in Empoli Lucia Periccioli. Il complesso immobiliare di cui trattasi è pervenuto in proprietà al Comune di Empoli in più tranches (*vedasi al riguardo anche Deliberazione del C.C. n° 84 del 02/10/2001*). In esecuzione della deliberazione della G.C. n° 451 del 02/12/1998, il Comune di Empoli partecipava infatti alla gara indetta dalla USL 11. L’aggiudicazione al Comune di Empoli del complesso immobiliare oggetto dell’asta di oltre 13.000 mq (superficie catastale) è stata comunicata con Nota Asl 11 Prot. n° 4924 del 11/02/1999 per un importo pari a Lire 6.150.100.000.

Gli immobili di cui trattasi sono stati ritenuti di **particolare interesse culturale** con i decreti di seguito elencati:

- P.lla 280- Provvedimento di tutela N° 3748 del 28/04/2004
- P.lla 277 e 278 Notifica provvedimento di tutela N° 82/2008

Pertanto la vendita è subordinata alle seguenti condizioni:

- Frazionamento della p.lla 280 da porre in carico alla parte acquirente;
- Autorizzazione all’alienazione da parte del Ministero per i beni culturali ex art. 57 del Decreto L.gs 42/2004 da porre a carico della parte venditrice.

✓ **Stima:**

Per una prima stima d’ufficio, sono stati presi a parametro i valori O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate 1° semestre anno 2016 per immobili destinati ad Uffici in Zona Centrale (min € 1500/mq max € 2300/mq riferite ad un immobile in stato conservativo normale). Visto lo stato attuale dell’immobile, per il quale risultano necessari importanti interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, pertanto strutturale ed impiantistica oltre che finiture, si ritiene poter abbattere tale valore dei costi da sostenere per la ristrutturazione (circa 1100 €/mq) e dei costi di ristrutturazione tetto ed impianto ascensore per circa € 170/mq). Tenuto conto delle spese da sostenere per le opere richiamate, si ritiene che il più probabile valore di mercato pari ad € 750/mq.

La stima potrà essere rivista tenuto conto dell’andamento del mercato al momento della vendita.

€ 710.000,00 (c.t.)

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

Nota:

Il Comune di Empoli ha partecipato con il Progetto di Innovazione Urbana HOPE “Home of People and Equality”, sviluppato in collaborazione con il Dipartimento di Architettura, all’Avviso pubblico della Regione Toscana di cui al Decreto Regionale n. 3197 del 10.07.2015, pubblicato sul BURT in data 22.07.2015, promosso per l’attuazione dell’Asse 6 Urbano del POR FESR 2014 - 2020 della Toscana, sotto la denominazione di PIU – Progetti di Innovazione Urbana. L’immobile di cui trattasi è inglobato in detto progetto e pertanto interessato da finanziamento con riguardo all’efficientamento energetico che interessa anche il rifacimento della copertura. Pertanto questa prima stima, potrebbe subire aggiornamenti qualora l’Amministrazione usufruisca del previsto finanziamento.