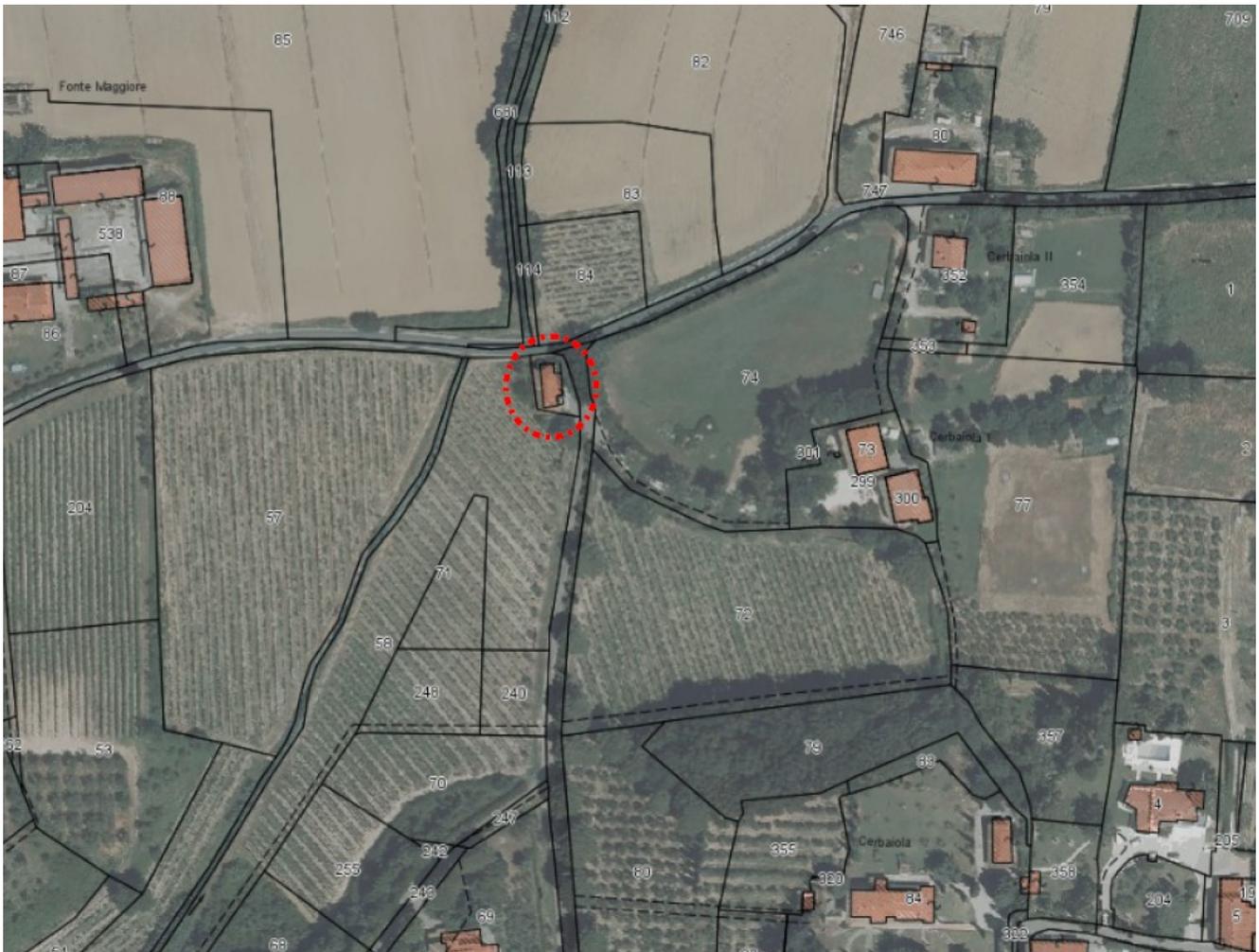




COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N. 22-Rev 1

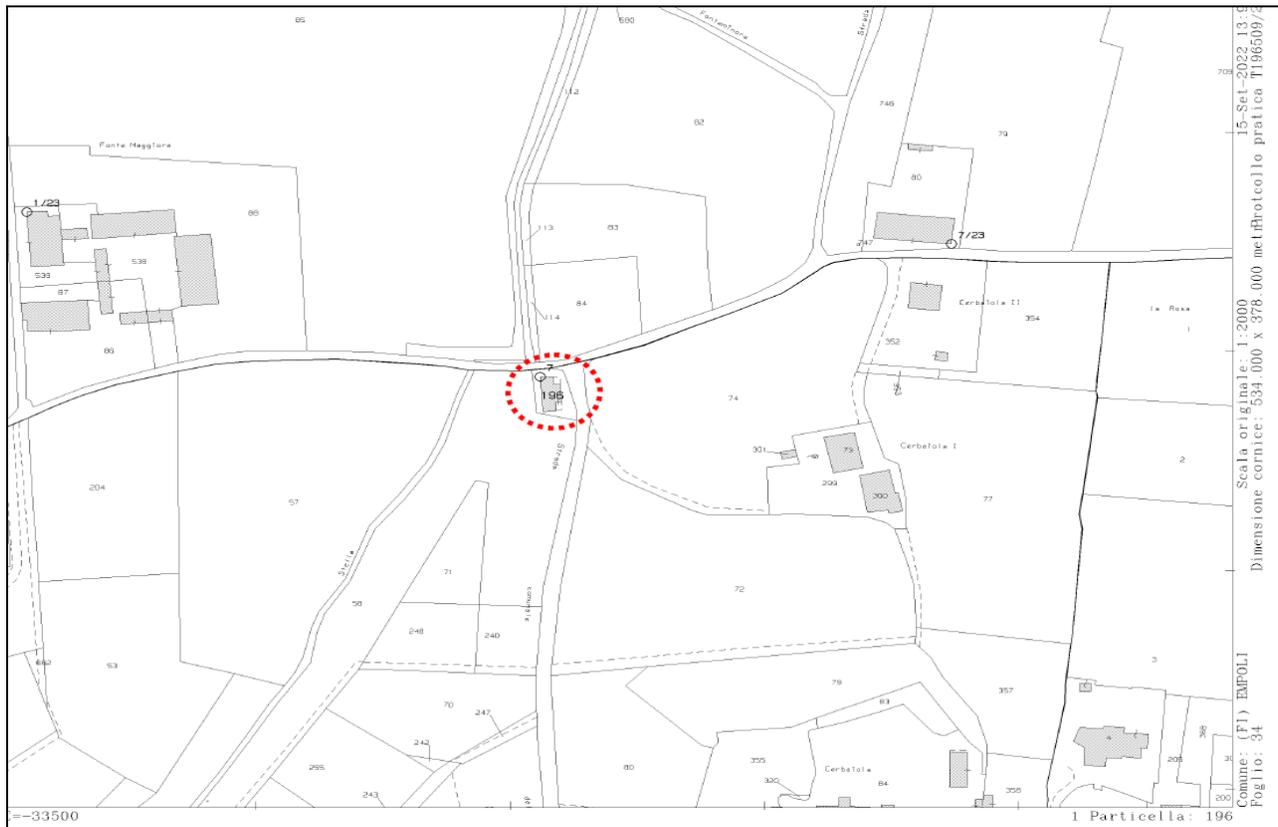
**DISMISSIONE DI FABBRICATO SITO IN LOCALITÀ CERBAIOLA
FOGLIO DI MAPPA 34 P.LLA 196 Subb.mi 1-2-3**



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato di cui trattasi, posto in località Cerbaiola in via delle Ville di Cerbaiola, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli ed è suddiviso in due subalterni (oltre al bene comune non censibile)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
34	196	1	VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA Piano T				R.Euro:	Bene comune non censibile
34	196	2	VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 23 Piano T	A03	02	4 vani	€ 309,87	
34	196	3	VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 25 Piano T	A03	02	4 vani	€ 309,87	



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 34 Particella: 196 Sub.: 2

INTESTATO

1 COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta'
--------------------	--------------	----------------

Unita immobiliare dal 09/11/2015

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		34	196	2			A/3	2	4 vani	Totale: 54 m ² Totale:escluse aree scoperte*: 52 m ²	Euro 309,87 L. 600.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 23 Piano T										
Notifica		Partita		12211		Mod.58		1746				

Mappali Terreni Correlati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 34 Particella: 196 Sub.: 3

INTESTATO

1 COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta'
--------------------	--------------	----------------

Unita immobiliare dal 09/11/2015

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		34	196	3			A/3	2	4 vani	Totale: 53 m ² Totale:escluse aree scoperte*: 51 m ²	Euro 309,87 L. 600.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA n. 25 Piano T										
Notifica		Partita		12211		Mod.58		1746				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 34 Particella: 196 Sub.: 1

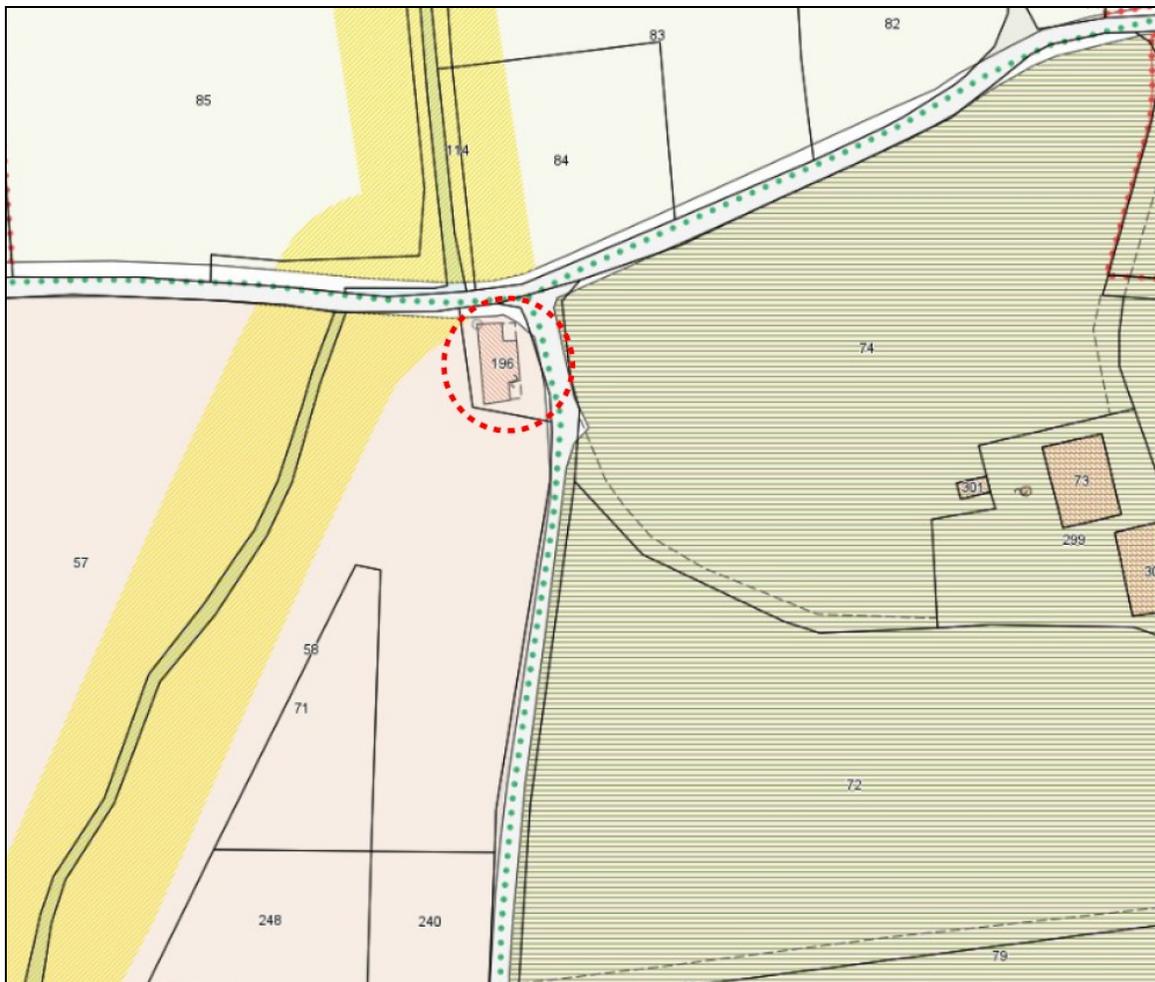
Bene comune non censibile dal 06/11/1989

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		34	196	1								COSTITUZIONE del 06/11/1989 in atti dal 28/11/1989 (n. 116779.2/1989)
Indirizzo		VIA DELLE VILLE DI CERBAIOLA Piano T										
Notifica		Partita		A		Mod.58		1746				
Annotazioni		di stadio: bene com. sub.2,3.										

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA [Ambiti Aree agricole d'interesse primario \(ambiti del territorio aperto\)](#) U.T.O.E. di riferimento [13](#)

- [Art. 72 Disposizioni generali](#)
- [Art. 78 Aree agricole d'interesse primario](#)



✓ **Dati generali e tecnici:**

Il Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n 50 del 26 ottobre 1947 accetta la donazione del terreno, terreno che costituiva la sede dell'edificio di una scuola elementare frazionale. Il Comune con delibera di giunta 458/1950 decideva di assumere l'onere del pagamento delle fatture relative ai lavori e forniture della scuola di Cerbaiola e che erano già state presentate al comitato locale costituitosi per la costruzione della stessa scuola. La costruzione dell'edificio scolastico fu avviata da un comitato costituitosi nel 1946 per la costruzione di un edificio scolastico in Cerbaiola. L'Edificio passò poi successivamente in proprietà al Comune di Empoli a seguito del saldo delle fatture non liquidate alle ditte e per gli effetti dell'art 936 c.c. l'accettazione fu autorizzata anche dalla prefettura di Firenze.

Successivamente l'A.C. trasformò l'immobile da edificio scolastico a edificio di civile abitazione.

L'immobile verrà sottoposto a richiesta di verifica di interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs 42/2004.

L'intero fabbricato a pianta rettangolare, è composto da due ingressi con relativi portici oltre alle zone cucina/pranzo, zona letto, disimpegni locali bagno igienici, con superficie complessiva omogeneizzata di vendita pari a:

- *Superficie lorda del fabbricato* pari a circa 100 mq.
- *due piccoli portici* diametralmente opposti sul lato strada di mq. 16,56 di cui 8,25 mq di superficie omogeneizzata (50% del totale)
- *Superficie scoperta* (resede circostante il fabbricato) mq. 234 di cui 23,40 mq superficie omogeneizzata (10% della totale)

Per un totale di superficie complessiva pari a circa **130 mq. c.t.**

Sono pervenute all'A.C. due manifestazioni di interesse per l'acquisto del fabbricato come sopra rappresentato registrate ai Prot. N° 43457 del 22/06/2022 e Prot. N° 72537 del 18/10/2022

✓ **Stima:**

È stata eseguita una stima per un valore pari ad € 2000/mq determinato sulla base dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate che oscilla fra un *min. di € 1.550/mq* ad un *max di € 2.300/mq* con riferimento alla zona extraurbana/resto del Territorio. La stima ha tenuto conto anche di alcune valorizzazioni di fabbricati similari compravenduti in zone limitrofe.

Risulta di evidente rilievo che l'immobile di cui trattasi possiede caratteristiche estrinseche non trascurabili, quali ad esempio edificio unico libero su quattro lati e circondato da un resede di modeste dimensioni; inoltre la sua localizzazione in zona di campagna ma vicina al centro urbano fanno risultare il fabbricato ricercato sul mercato.

mq. 130 x € 2000 = € **260.000,00**

(diconsi euro duecentosessantamila,00 - Oltre iva se ed in quanto dovuta)

In allegato le planimetrie catastali

Empoli li 28/09/2022