



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N. 23
Vendita Edificio di civile abitazione posto in Via Piovola 111/ angolo Via della Serpa 1



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

 <p>Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p>		Data: 25/09/2023 Ora: 14.44.41 Segue Visura n.: T230399 Pag: 1											
<h3>Visura storica per immobile</h3> <p>Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2023</p>													
Dati della richiesta Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE		Catasto Fabbricati Foglio: 27 Particella: 182											
INTESTATO 1 COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI) 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		27	182				A/3	4	6 vani	Total: 152 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 136 m ²	Euro 650,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DELLA PIOVOLA Piano I											
Notifica						Partita	12535		Mod.58	122564			

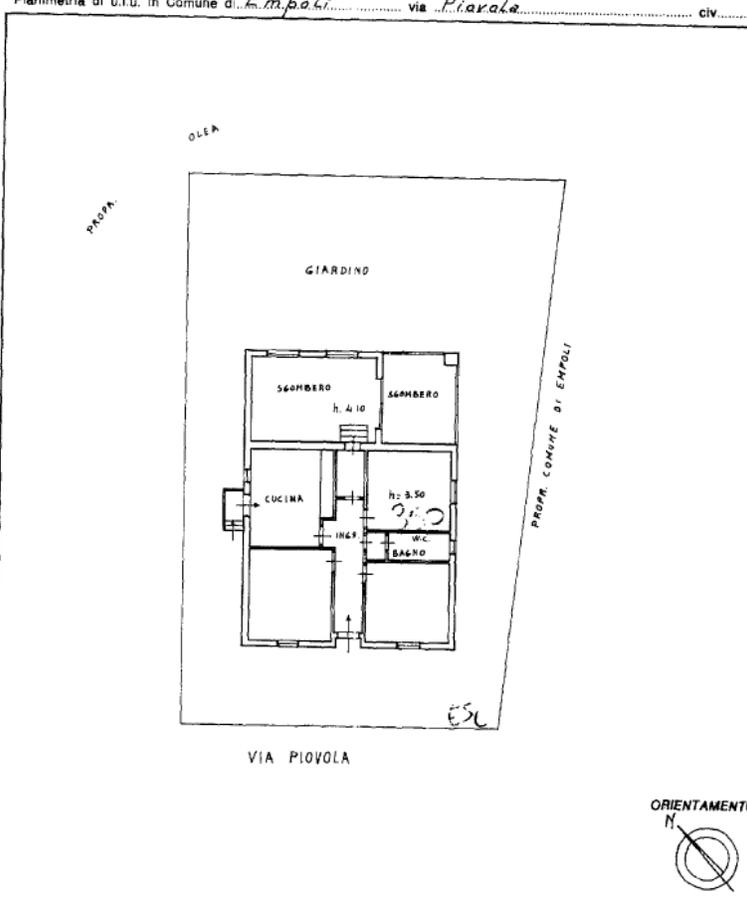
PLANIMETRIA CATASTALE

MOD. 100
 15/09/2023

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Empoli via Piovola CIV.

MOO. NN (LIRE 250)



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali F. 27 n. 182 sub

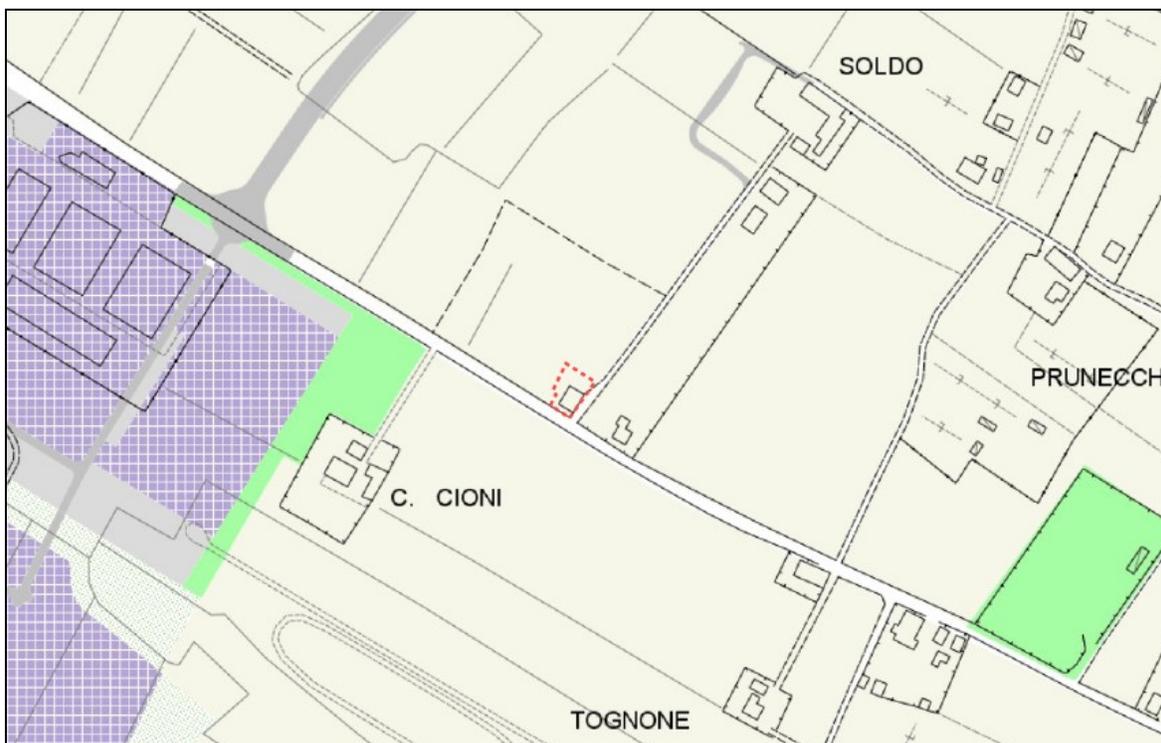
Compiuta dal Seam Ramboli (Misto Copione e stampi) Sergio Tecnico del ...

Iscritto all'albo de Comune di della provincia di Empoli n. data 15/02/92 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

122564

- DESTINAZIONE URBANISTICA- Normativa Vigente sull'Area- l'immobile è individuato nello stralcio del ruc sotto riportato con tratteggio di colore rosso:



Ambiti	Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)
U.T.O.E. di riferimento	14

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Ambiti-[Art. 43 Divisione del territorio comunale](#) -Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)- [Art. 72 Disposizioni generali](#)- [Art. 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola](#)

✓ **Premesse -Descrizione generale:**

Trattasi di n. 1 unità immobiliare elevata a un piano fuori terra con destinazione d'uso abitativo. Il piano è composto da ingresso, cucina, locale bagno, 3 camere oltre ad altra stanza sul retro con accesso dal piccolo portico per un totale di 6 vani catastali. L'immobile è sito in Via Piovola civico 111 angolo Via della Serpa civico 1. Il fabbricato si trova posizionato fra la frazione di Villanova e il Polo Tecnologico di Villanova, nei pressi della nuova viabilità realizzata di recente a raccordo fra la Via Piovola e lo svincolo Empoli Est della SGC FI. PI. LI. La sua localizzazione risulta quindi in una zona di campagna ma limitrofa a centri abitati e ben servita dalla viabilità.

L'unità immobiliare composta da un'unità abitativa come da planimetria catastale sopra riportata, oltre ad un resede di pertinenza esclusiva, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al foglio di mappa 27 p.lla 182 come dai dati sopra meglio indicati.

Limitrofa al resede dell'abitazione vi è una striscia di terreno rappresentata al Catasto terreni del Comune di Empoli al medesimo foglio di mappa, p.lla 1202 giusto tipo di Frazionamento del 31/05/2023 n. FI0069688, Qualità seminativo arborato Classe 3 - R.D € 0,18 e R.A. € 0,15-Superficie mq. 60, p.lla di fatto contigua al preesistente resede senza soluzione di continuità. Si specifica che per detto terreno questa A.C. sta procedendo all'acquisizione bonaria da proprietà privata (la proposta di accordo bonario è stata accolta dalla proprietà privata con atto di accettazione Prot. n° 24975/2023 del 05/04/2023). La p.lla 1202, una volta acquisita al Patrimonio Comunale, sarà oggetto di alienazione ed aggiudicata in vendita assieme al fabbricato di cui trattasi e potrà essere successivamente accorpata, mediante pratica catastale al più grande preesistente resede; l'operazione catastale sarà da porre a carico del futuro acquirente.

Da accertamenti preliminari in istruttoria, esaminata la foto aerea della zona del 1954 ove tale fabbricato è ubicato, si evince che il fabbricato non esisteva a detta epoca '54 e quindi essendo stato realizzato sicuramente in epoca successiva al 1954, lo stesso non necessita di essere sottoposto alla verifica interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs 42/2004.

È pervenuta all'A.C. una manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile di cui trattasi con nota Prot. 28634/2023.

✓ **La superficie complessiva in vendita pari a circa 184 mq e determinata come a seguire.**

Superficie utile lorda dell'alloggio pari 165 mq. + superficie scoperta resede/giardino quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare pari a 18,70 mq (la superficie omogeneizzata del resede è stata determinata secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate di cui al D.P.R. 23/03/1998, n.138 tenuto conto quindi sia del resede di mq 325 che della striscia di terreno di mq. 60 rappresentata alla p.lla 1202)

= 184 mq. (c.t.)

✓ **Stima**

Per quanto sopra premesso, 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 recintato e di modeste dimensioni; inoltre la sua localizzazione in zona di campagna ma vicina al centro urbano fanno risultare il fabbricato appetibile sul mercato immobiliare. Considerato pertanto che il fabbricato è isolato, con resede/giardino di pertinenza esclusiva, composto di una sola unità abitativa, può essere valutato alla stregua di un "villino" con un più probabile valore di mercato pari a circa 2200 €/mq. Questo valore è stato determinato sia per metodo di comparazione diretta con compravendite di edifici similari oltre che parametrato con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 2 **Provincia: FIRENZE-Comune: EMPOLI-Fascia/zona:-Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO-Codice zona: R1** con valori del residenziale pari 1600 €/mq min/ 2400 €/mq max.

Considerato che il fabbricato necessita di opere di ristrutturazioni correlate agli impianti tecnologici, oltre ad opere di finiture e sostituzione infissi, al valore sopra indicato può essere applicato un abbattimento pari al 20 % addivenendo così ad un valore da ritenersi congruo pari ad **€ 1750/mq.**

Per quanto sopra espresso, il più probabile valore di mercato del fabbricato e resede è pari a:

$Mq\ 184 \times €\ 1750/mq = €\ 322.000,00$
(diconsi euro trecentoventiduemila,00 - Oltre iva se ed in quanto dovuta)

La stima potrà essere rivista tenuto conto anche del futuro andamento del mercato al momento della vendita.

Empoli li 28/09/2023