



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N. 11
Vendita - EDIFICIO DI VIA F.LLI ROSSELLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2017

Data: 16/11/2017 - Ora: 11.57.56 Fine

Visura n.: T159210 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice: D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 17 Particella: 139 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		17	139	2			B/1	2	3970 m ²	Totale: 879 m ²	Euro 6.151,00 L. 11.910.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FRATELLI ROSSELLI piano: T-1-2;										
Notifica				Partita		736		Mod.58		88920		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





DESCRIZIONE LOCALI OGGETTO DI STIMA

L'immobile di cui trattasi, adibito ad uso scolastico, è disposto su tre piani fuori terra oltre piano sottotetto con affaccio sulla Via F.lli Rosselli e sulla Via Jacopo Carrucci .

Vi si accede dal civico n 40 di Via F.lli Rosselli da dove si arriva ad un piccolo atrio con scale di collegamento per accedere ai piani sovrastanti. Le scale sono munite di impianto servo scala.

La distribuzione planimetrica viene descritta come a seguire.

Piano Terra: Ingresso, corridoio di distribuzione per l'accesso a quattro aule oltre due locali igienici fra cui uno per uso disabili.

Piano Primo: con accesso a mezzo scale, corridoio di distribuzione per l'accesso a cinque aule oltre due locali igienici con antibagno e piccolo locale uso portineria.

Piano Secondo: con accesso a mezzo scale, corridoio di distribuzione per l'accesso a cinque aule oltre quattro locali igienici con antibagno, piccolo locale sostegno e stanza professori.

Piano sottotetto utilizzato in parte mentre la restante parte non risulta praticabile e posto ad una quota più alta e al quale si accede a mezzo di piccola apertura.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione del bene nel suo attuale complesso può definirsi mediocre e per quanto concerne gli impianti sono stati oggetto recentemente di alcune opere di manutenzione straordinaria eseguite a cura del soggetto concessionario (Città Metropolitana di Firenze). Lo stesso intervento ha compreso la sostituzione degli infissi esterni con posa in opera di nuovi in alluminio di colore bianco. Gli impianti tecnologici sono stati tutti di recente revisionati e verificati in vista dell'attuale utilizzo scolastico del fabbricato di cui trattasi.

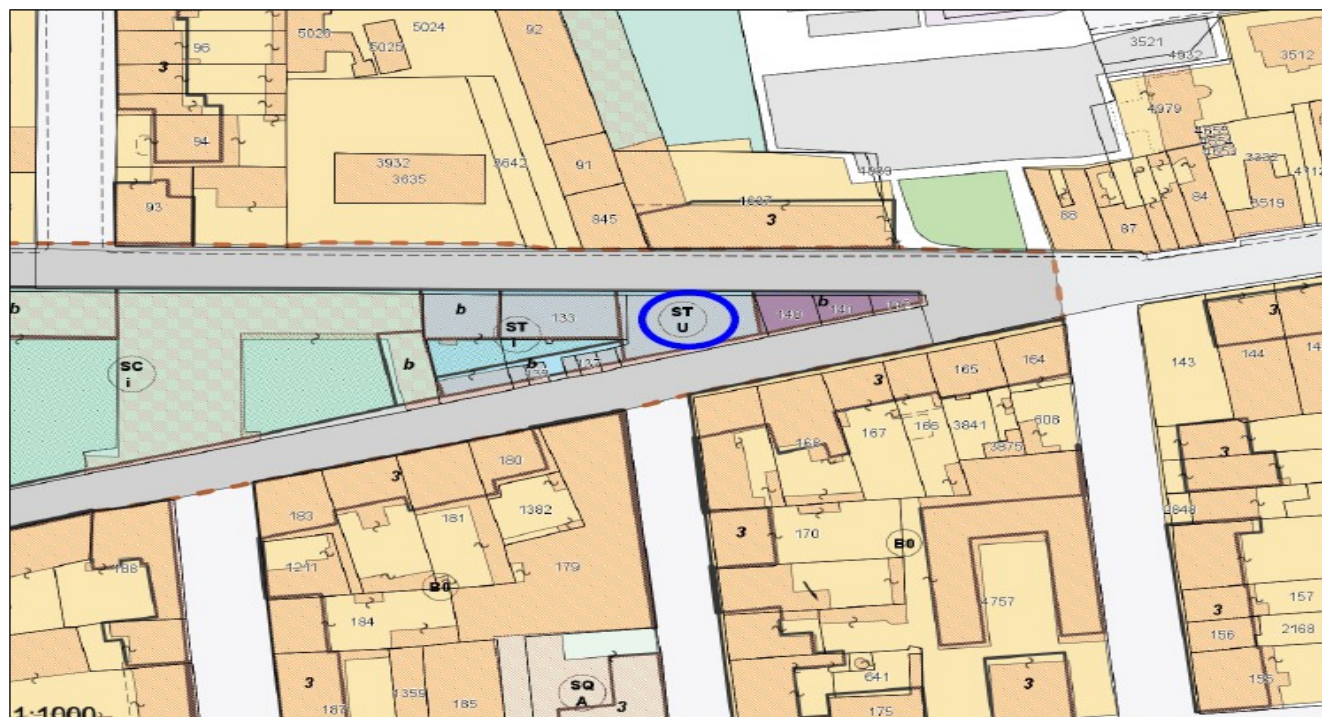
Ai fini della vendita, adottando i principi di cui al D.P.R. 138/1998, è stata determinata la Superficie lorda omogeneizzata/convenzionale tenuto conto dei relativi coefficienti di ragguaglio (riduzione della superficie del piano sottotetto pari al 20%); superficie scale computata una sola volta; ottenendo così una Superficie lorda convenzionale di mq. 859 (c.t.) come meglio dettagliata a seguire:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA:

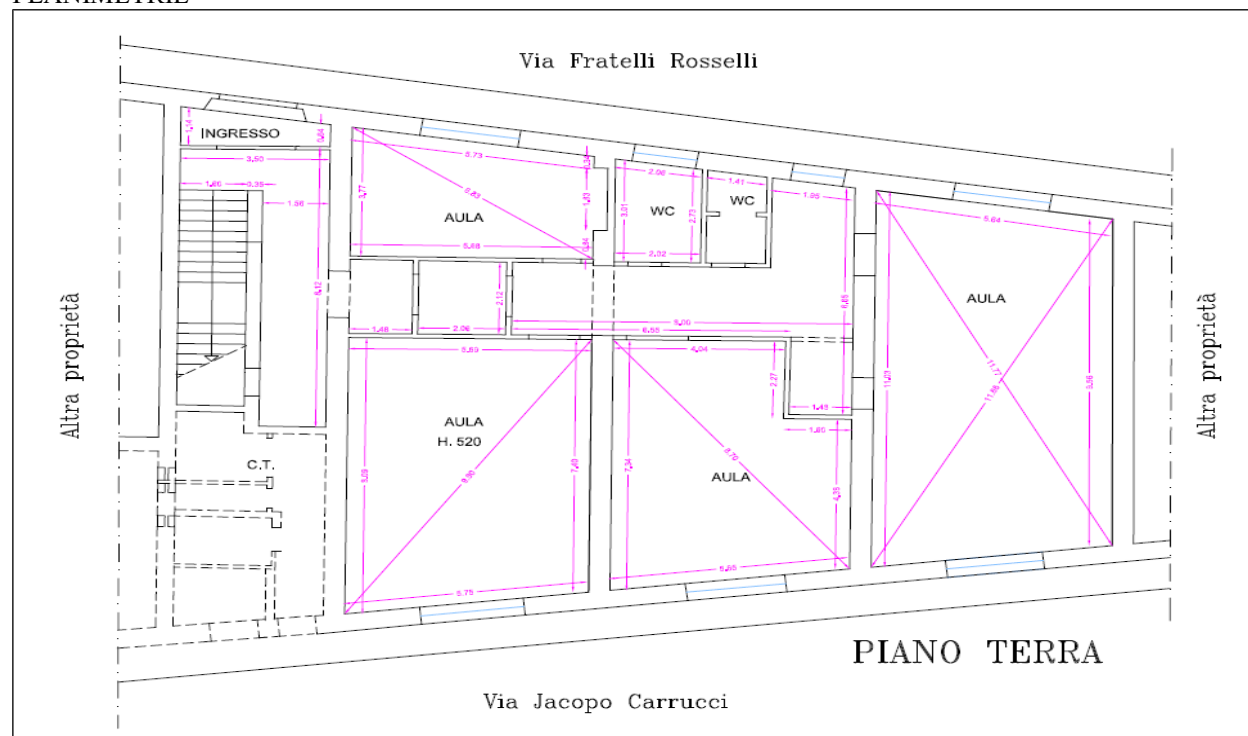
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. lorda ragg. (mq)
TERRA	Aule scolastiche e bagni	283,74	1	283,74
TERRA	Centrale Termica	30,60	2%	0,61
PRIMO	Aule scolastiche e bagni	261,29	1	261,29
SECONDO	Aule scolastiche, aula insegnanti, piccolo locale e bagni	261,29	1	261,29
SOTTOTETTO		258,20	20%	51,60
Totale				858,53

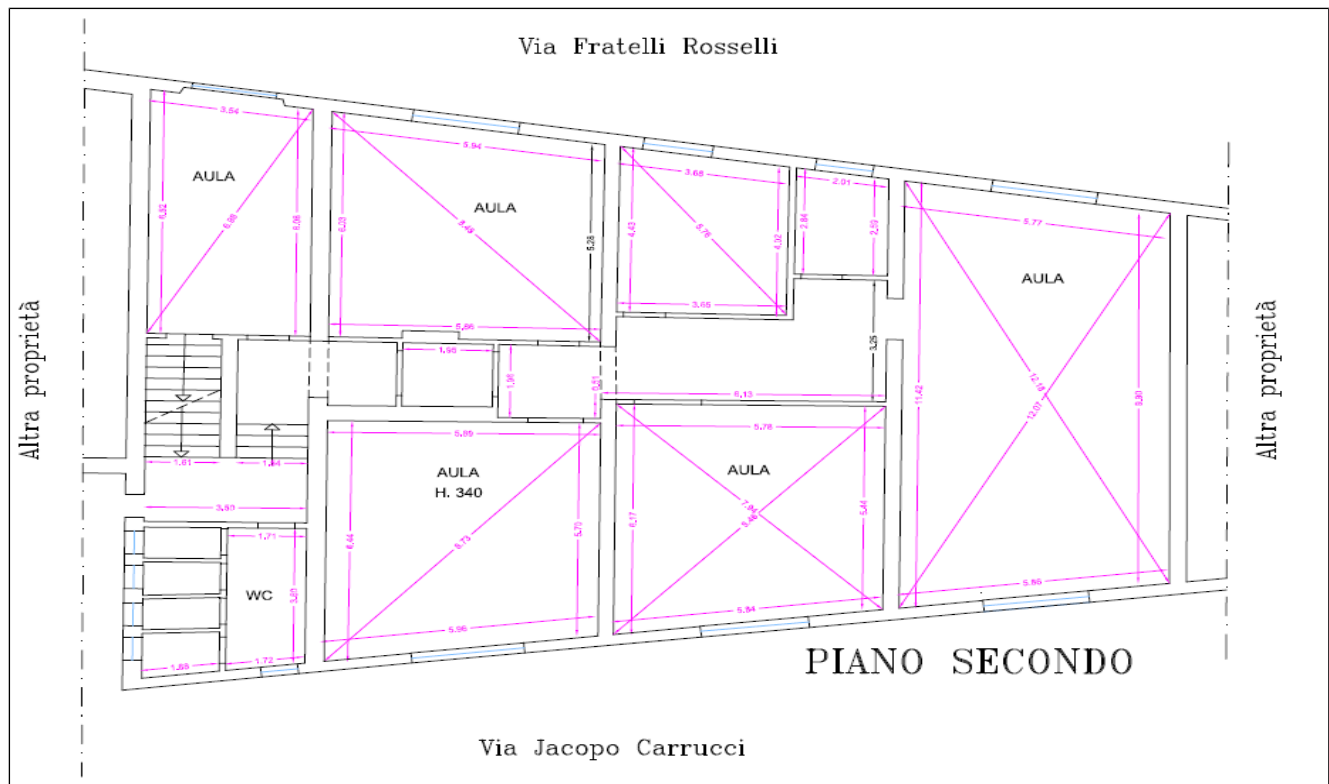
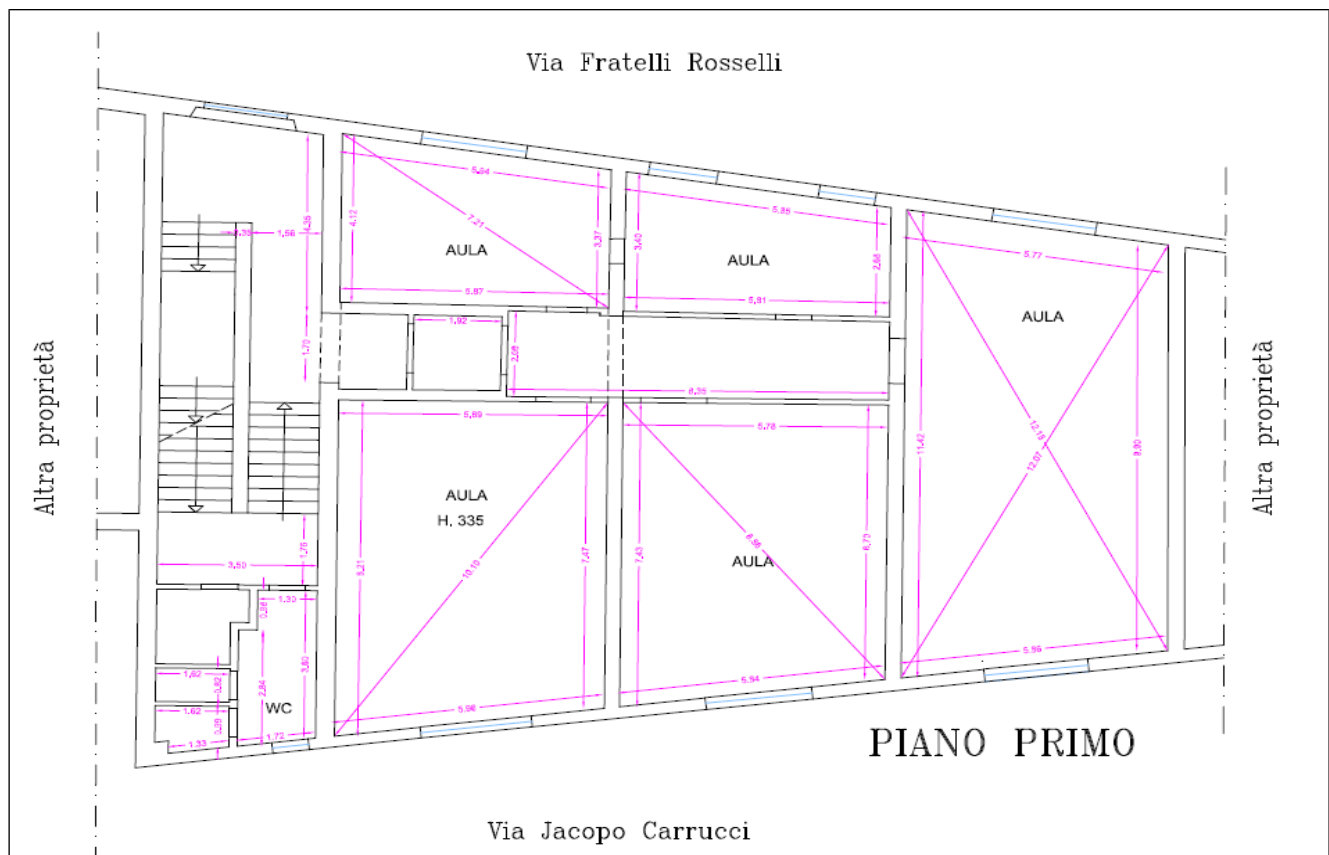
La superficie lorda ragguagliata risulta pari a **859 mq (c.t.)**

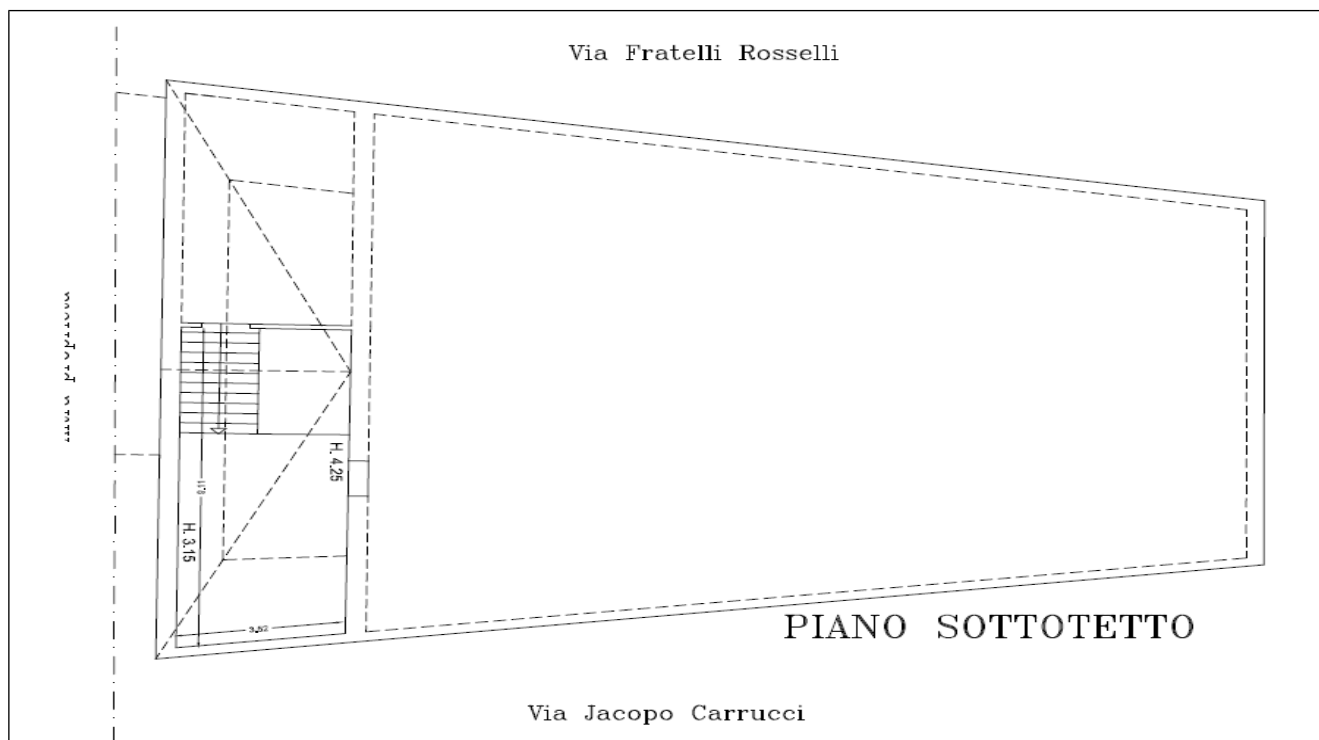
DESTINAZIONE URBANISTICA R.UC vigente approvato dal C.C. nella seduta del 04/11/2013- efficace dal 24/12/2013, quale data di pubblicazione sul BURT ell'avviso, a norma delle disposizioni di cui alla L. R.T. n° 1/2005 e s.m.i. — Attrezzature e servizi a scala territoriale (ambiti di attrezzature e servizi) - [Art. 80 Disposizioni generali](#)- [Art. 81 Modalità d'intervento](#)- [Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale](#)



PLANIMETRIE







Determinazione del più probabile valore di mercato.

Trattasi di un edificio a destinazione d'uso scolastico attualmente locato alla Città Metropolitana di Firenze per lo svolgimento di funzione scolastica del Liceo 'Pontormo' classi dell'indirizzo Economico Sociale.

Per quanto riguarda una prima stima del più probabile valore di mercato viene preso a parametro quanto già congruito di recente dall'Agenzia del Demanio con riguardo ad una stima proposta dalla stessa Città Metropolitana su un edificio della stessa destinazione d'uso ed ubicato anch'esso all'interno del centro abitato. Detto prezzo congruito nel 2016 è stato determinato in € 912/mq. Preso pertanto tale valore a parametro per la stima dell'immobile di cui trattasi, quale più probabile valore di mercato avremo:

$$€ 912 \times 859 \text{ mq} = € \textbf{784.000 c.t.} \text{ (oltre iva se ed in quanto dovuta)}$$

Tale valore preso a riferimento per la stima di cui trattasi potrà essere parametrato, al fine della determinazione del prezzo definitivo, anche con altre verifiche di congruità rimesse dall'Agenzia del Demanio per casi simili.

La stima è stata determinata d'ufficio secondo calcoli parametrici (superficie determinata sulla base del rilievo eseguito di recente dall'attuale soggetto concessionario).

NOTE:

Attualmente l'immobile risulta locato alla Città Metropolitana di Firenze con contratto di locazione – Rep. 27711 del 24/09/2015 - Canone annuo: €. 55.080,00 (vedasi al riguardo Determinazione Dirigenziale n° 771/2015).

Il fabbricato risulta essere già munito di Attestato di Prestazione Energetica (per edifici non residenziali) ed è classificato Edificio di Classe G.

La vendita è subordinata alle seguenti condizioni:

- *Verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004* (trattandosi di immobile realizzato da oltre 70 anni).
- *Aggiornamento delle planimetrie catastali* da porre in carico all'acquirente;
- *Conformità edilizio urbanistiche.*

La stima è stata determinata d'ufficio secondo calcoli parametrici e potrebbe essere rivista tenuto conto di costi effettivi di eventuali opere realizzate ovvero di altre verifiche di congruità a cura di Agenzia Demanio/Agenzia Territorio.