



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

Testamento n° 33715 di Repertorio n° 14831 di raccolt

Registrato a Empoli il 21/04/2017 al n° 2887 serie 1T

Determinazione del valore dei beni immobili ai fini dell'iscrizione all'inventario del Comune-

### - Perizia di stima -

La presente perizia ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di cui al 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.

Sono al momento fatte salve, per i beni immobili, le verifiche edilizio - urbanistiche, ivi incluse tutte le conformità e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti tecnologici, che potranno incidere sulla determinazione del valore di mercato dei beni di cui trattasi.

In data 21/06/2017 è stato effettuato un sopralluogo a vista, con alcuni familiari della de cuius, presso alcuni immobili e più precisamente presso l'abitazione di Marcignana e presso i due fabbricati in Santa Croce sull'Arno (abitazione attualmente locata e laboratorio ad uso artigianale, attualmente locato).

Per quanto riguarda invece l'abitazione in Fucecchio, (foglio di mappa 32 p.lla 291 sub 6 e sub 8) sito in località Le Vedute Via Romana Lucchese n. 129/B, è conservato agli atti dell'istruttoria il contratto di locazione del 01/09/2016 registrato in S. Miniato al N° 00127 serie III T. Canone di locazione pari ad € 6.960 (€ 580/mese).

Alcuni immobili in Santa Croce sull'Arno (fabbricato e terreni) riportano catastalmente una titolarità cointestata con diritto reale di *enfiteusi*. Ad oggi, da una prima ricognizione telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate Pubblicità Immobiliare, non è stato possibile rintracciare alcun atto al riguardo. Il diritto del concedente per la quota pari a 1/1 nella figura giuridica OSPEDALI RIUNITI DI SAN MINIATO con sede in SAN MINIATO 00361500473, non è ad oggi dimostrato da alcun atto pubblico di acquisto del bene e/o di un atto costitutivo del rapporto enfiteutico.

Si specifica infine che per l'appartamento di Viareggio non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di cui trattasi, viene redatta la presente stima, ricorrendo al metodo sintetico - comparativo.

I valori presi a base per la presente prima stima sono stati mediati fra i dati raccolti presso le seguenti fonti:

- O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate valori 1° semestre 2019 per le varie zone omogenee così come suddivise dallo stesso OMI in ciascun comune di appartenenza;
- "Borsino Immobiliare" quotazioni e rendimenti -Anno 2019;
- Riscontri effettuati per vendite analoghe avvenute in tempi recenti



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

- Confronto diretto su agenzie immobiliari presenti sul territorio.

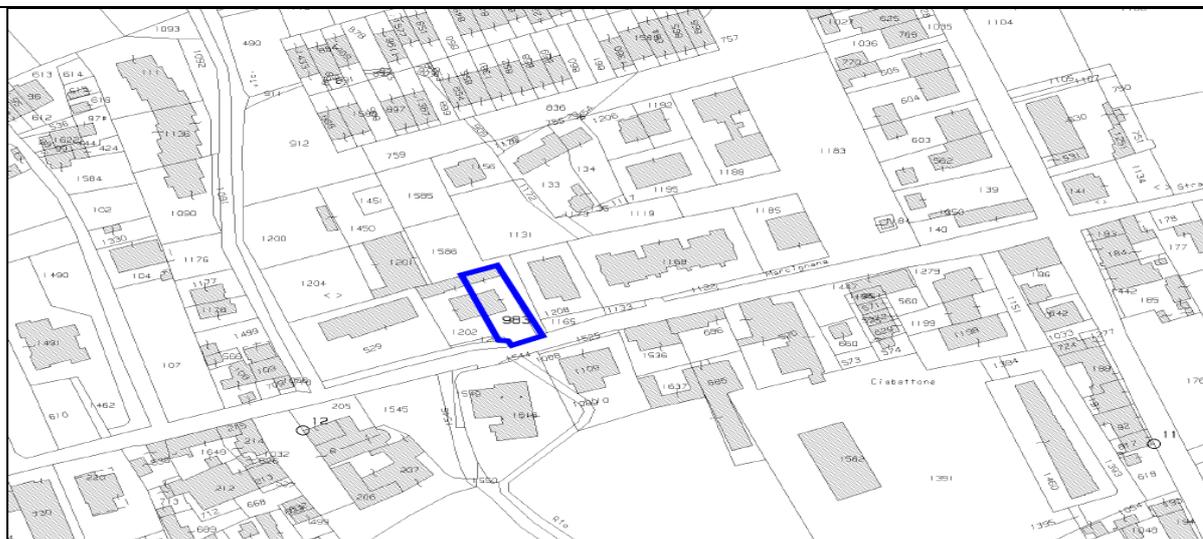
Per la determinazione delle superfici da considerare per la stima del più probabile valore di mercato, si specifica che le stesse sono state conteggiate su basi cartografiche agli atti dell'istruttoria, ovvero in mancanza su conteggi effettuati sulla base delle superfici catastali così come riportati nelle visure in atti dell'Agenzia delle Entrate.

A seguire vengono descritti i beni immobili oggetto del testamento ed il loro connesso più probabile valore di mercato.

## COMUNE DI EMPOLI

### • FABBRICATI (Piena Proprietà):

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI) VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA, Piano T	10	983	2	cat. C/6	7	15 mq	Euro:79,79
F	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI) VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA, 32 Piano T - 0001	10	983	1	cat. A/3	3	7 vani	Euro:650,74



Stralcio Estratto di Mappa Comune di Empoli

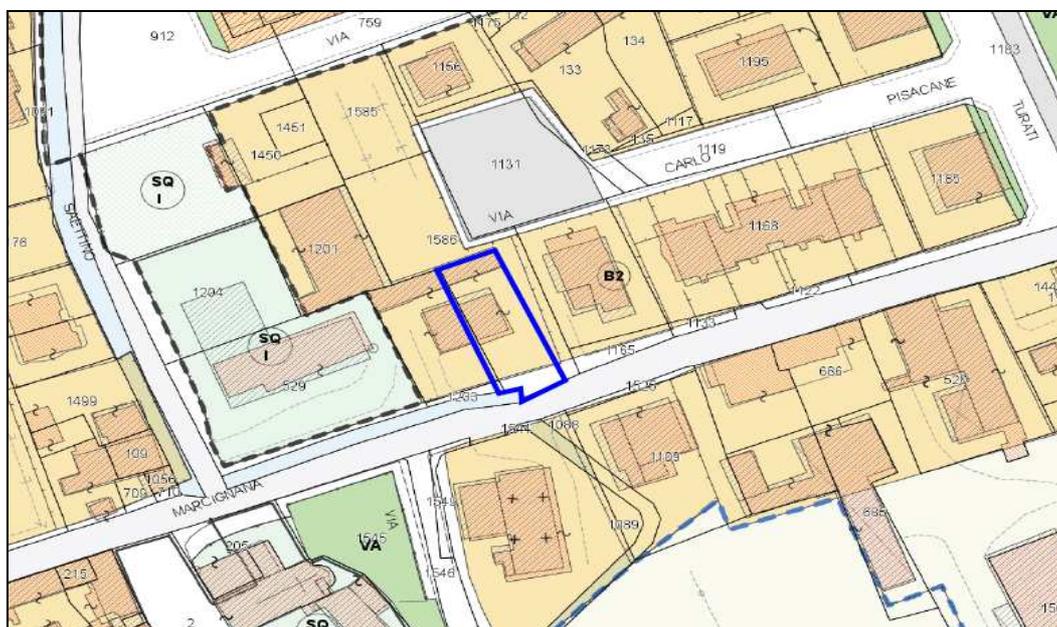


## COMUNE di EMPOLI

*Settore Lavori Pubblici e Patrimonio*  
*" Servizio Espropri e Patrimonio "*



Prospetto principale- Abitazione loc. Marcignana



Stralcio R.U.C. vigente Comune di Empoli

Dal vigente RUC la particella ricade su: Ambiti: Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) (parzialmente)-Ambiti: Viabilità esistente (parzialmente)-U.T.O.E. di riferimento: 8 (totalmente).

Con riguardo al fabbricato di cui trattasi, come già esposto in premessa, ad oggi è stato possibile effettuare solo un sopralluogo a vista dal quale è emerso quanto segue.

Trattasi di fabbricato libero su tre lati e 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



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

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. L'abitazione è classificata catastalmente in Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico). Infissi in legno (esterni ed interni), pavimentazioni in graniglia. Impianti tecnologici da revisionare e relative conformità da verificare. Per mezzo di un passaggio laterale si arriva alla zona annessa sul retro dove trovasi garage e servizi. L'immobile necessita di ristrutturazione e verifiche di tutti gli impianti tecnologici, oltre che di revisione del tetto (*nb. durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune infiltrazioni/condensa zona cucina*).

#### Prima stima:

Più probabile valore di mercato dell'abitazione: € 1.720 x 137 mq = € 235.64,00

Più probabile valore di mercato del **resede** di esclusiva pertinenza mq. 190 superficie omogeneizzata pari a mq. 19 = € 1.720 x 19 mq = € 32.680,00

Più probabile valore di mercato del **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

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'intero immobile può essere determinato in € **287.240,00**

Il valore venale dell'immobile suddetto è stato determinato sulla base di fonti estimative di cui sopra. È ritenuta opportuna **una decurtazione 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 dell'intero immobile può essere determinato in

**€ 229.800,00 (c.t.) (A)**

**N.B.:** Da una prima sovrapposizione del catasto su foto aerea risulta che la particella necessita di opportuno frazionamento per staccare la porzione di viabilità esistente.

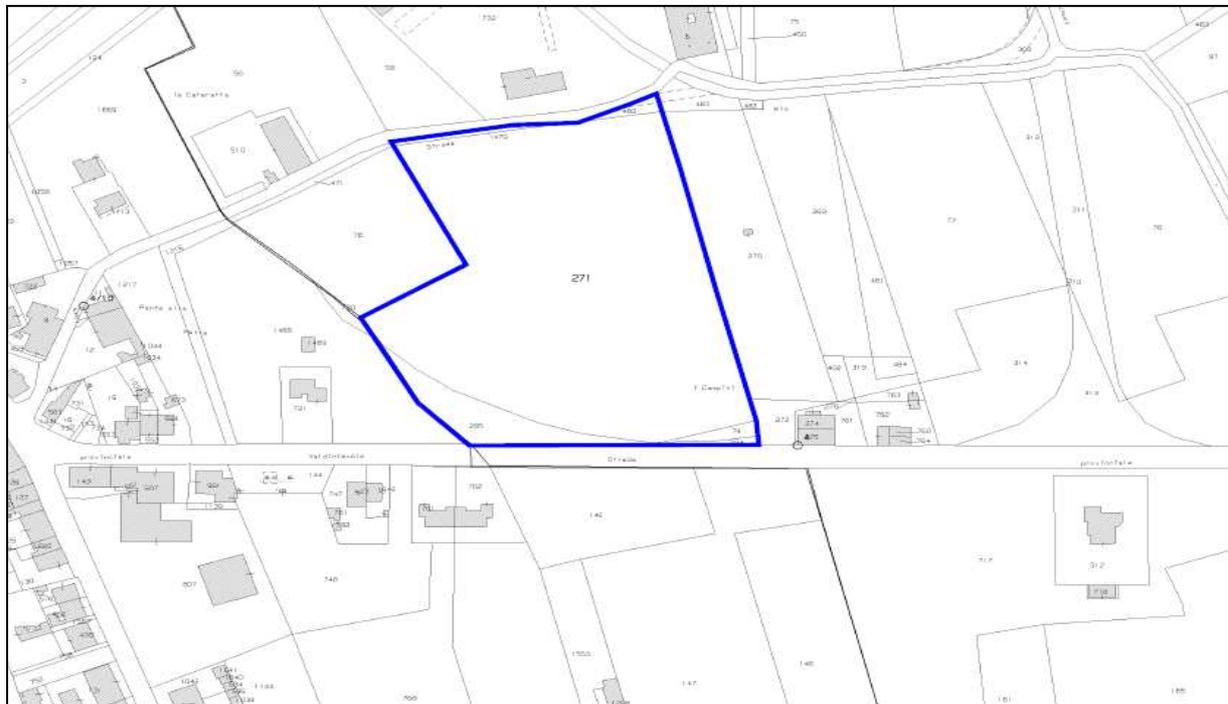
#### • **TERRENI AGRICOLI (Piena Proprietà):**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI)	5	271		SEMIN ARBOR	2	1 ha 88 are 40 ca	R.D.Euro:103,73 (*) R.A. Euro: 58,38
T	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI)	5	284		SEMIN ARBOR	2	1 are	R.D.Euro:0,55 (*) R.A. Euro: 0,31
T	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI)	5	285		SEMIN ARBOR	1	12 are 50 ca	R.D.Euro:8,68 (*) R.A. Euro: 4,84
T	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI)	5	479		SEMIN ARBOR	1	1 are 95 ca	R.D.Euro:1,35 (*) R.A. Euro: 0,76
T	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI)	5	480		SEMIN ARBOR	1	1 are 65 ca	R.D.Euro:1,15 (*) R.A. Euro: 0,64
T	Proprieta' per 1/1	EMPOLI (FI)	5	79		SEMIN ARBOR	2	2 are 30 ca	R.D.Euro:1,27 (*) R.A. Euro: 0,71



## COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "



Stralcio Estratto Mappa Comune di Empoli



Stralcio R.U.C. vigente Comune di Empoli

Dal RUC vigente detti terreni sono definiti quali Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) (parzialmente)-Ambiti: Viabilità-esistente (parzialmente)-Con le seguenti prescrizioni: Aree di rispetto cimiteriale (parzialmente)-U.T.O.E. di riferimento: 8 totalmente).

I terreni di cui trattasi sono in località Marcignana e sono in fregio alla strada provinciale



## COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

Lucchese. La loro **superficie catastale complessiva è pari a mq. 20.780.**

Trattandosi di terreni agricoli (alcuni dei quali interessati dal vincolo fascia di rispetto cimiteriale) e tenuto conto di quanto già stimato dall'ufficio per similari terreni agricoli classificati catastalmente quali Seminativi Arborati, il più probabile valore di mercato può determinarsi in € 3/mq. Pertanto per detti terreni avremo un loro più probabile complessivo valore di mercato pari a: € 3,00 x 20.780 mq = **€ 62.000,00 (c.t.)(B)**

Totale più probabile valore di mercato **cespite beni territorio Comune di Empoli** pari a:

**€ 291.800,00 (A)+(B)**

## COMUNE DI FUCECCHIO

### • FABBRICATI (Proprietà per 1/2):

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/2	FUCECCHIO (FI) VIA ROMANA LUCCHESE, Piano S1	32	291	6	cat. C/6	5	20 mq	Euro:60,94
F	Proprietà' per 1/2	FUCECCHIO (FI) VIA ROMANA LUCCHESE, Piano S1-T	32	291	8	cat. A/2	5	6 vani	Euro:712,71



Data dell'immagine: set 2011 © 2017 Google Italia



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

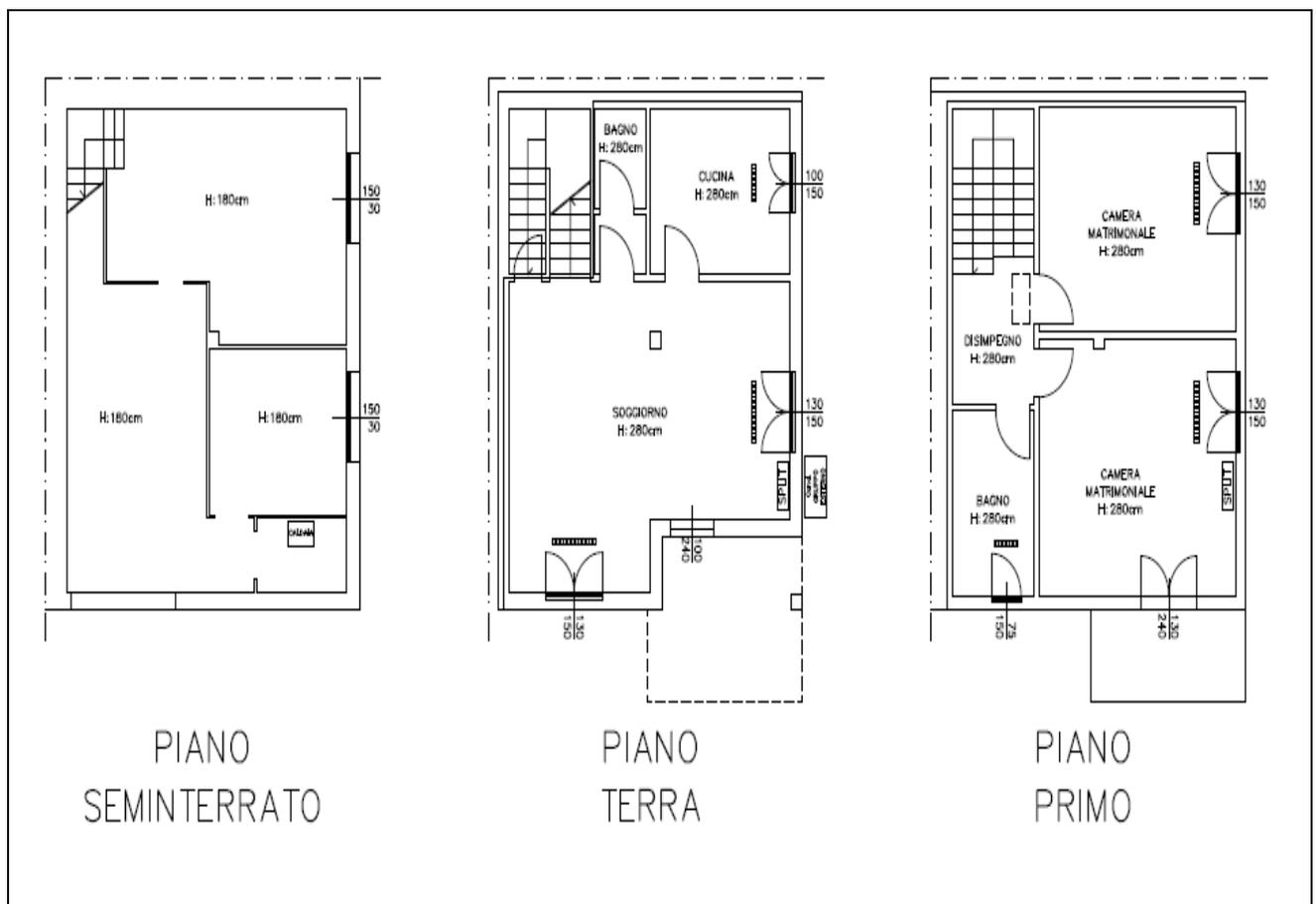
Agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio i beni risultano cointestati ad altro soggetto comproprietario per la restante quota pari a 1/2.

Da una prima ricognizione basata sulla cartografia catastale e sulla documentazione grafica ricevuta dal comproprietario emerge quanto segue.

Trattasi di un terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato e distribuito su due piani fuori terra oltre a garage posto al piano seminterrato.

Al piano terra trovasi il *garage di 15 mq* e altri servizi oltre ad un locale caldaia; per quanto riguarda invece *l'appartamento*: al piano terra ampio soggiorno, cucina e bagno; al piano primo ci sono due camere ed un bagno. Il tutto per una *superficie catastale pari a mq. 133*.

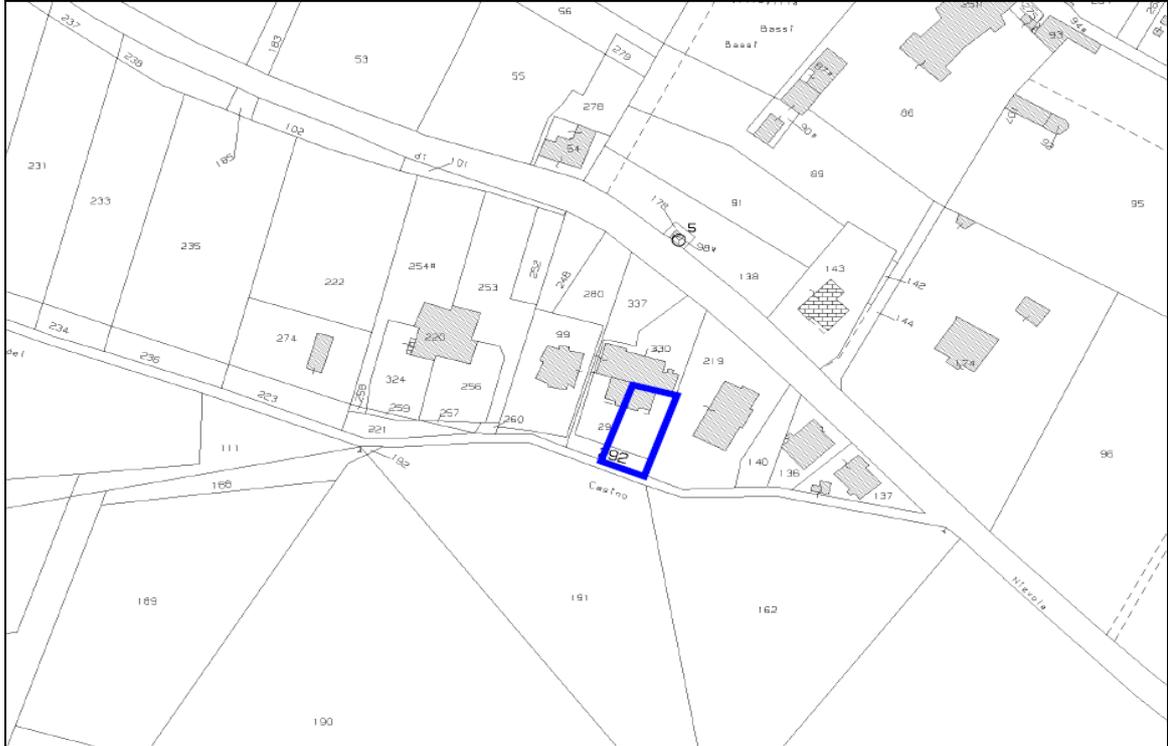
L'immobile risulta recintato esternamente con muretto e ringhiera; copertura a padiglione; infissi esterni avvolgibili in P.V.C.. Si riporta a seguire la planimetria dell'immobile così come fornita all'A.C. dalla comproprietà:



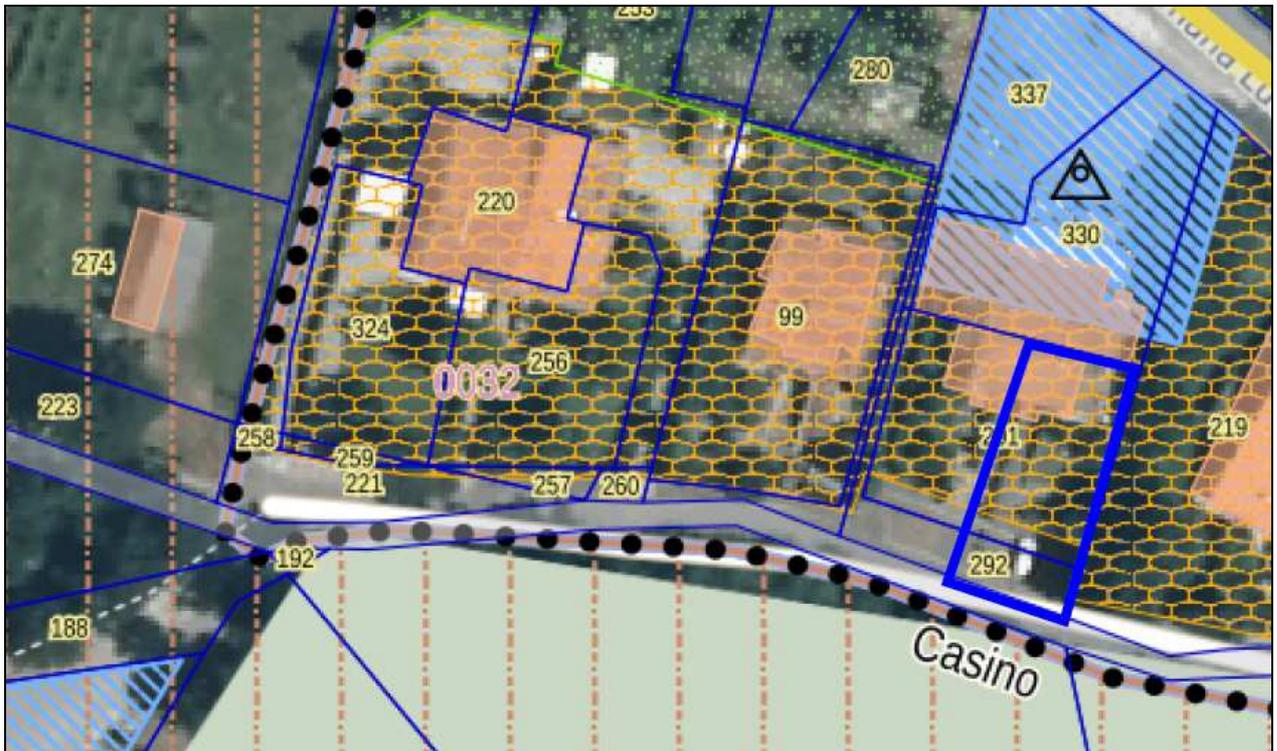


**COMUNE di EMPOLI**

**Settore Lavori Pubblici e Patrimonio**  
**" Servizio Espropri e Patrimonio "**



Stralcio Estratto di Mappa Comune di Fucecchio



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



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

#### Prima stima:

Più probabile valore di mercato **dell'abitazione** di superficie lorda pari a circa 130: € 1.287 x 130 mq = **€ 167.310,00**

Più probabile valore di mercato del **resede** di esclusiva pertinenza pari a circa mq. 200 superficie omogeneizzata pari a mq. 20 = € 1.287 x 20 mq = **€ 25.740,00**

Più probabile valore di mercato del **garage** (mq. 15) e **relative pertinenze** esclusive per un totale di mq. 53 superficie ragguagliata pari a 14,30 mq: € 1.287 x 14,30 = **€ 18.404,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato può essere determinato in € 211.000 c.t.- Per la comproprietà pari alla quota di 1/2 del de cuius, il più probabile valore di mercato può essere determinato in **€ 105.500,00**

Il valore venale degli immobili suddetti è stato determinato come nel caso precedente sulla base di fonti estimative di cui sopra. È ritenuta opportuna **una decurtazione 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.

Per la comproprietà pari alla quota di 1/2 della de cuius, il più probabile valore di mercato è pertanto determinato in **€ 84.400. (c.t.) (A)**

#### . **TERRENI** (Proprietà per 1/2):

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/2 FUCECCHIO (FI)		32	292		ULIVETO	2	1 are 62 ca	R.D.Euro:0,46 R.A. Euro: 0,59

Trattasi dell'area antistante al fabbricato per una superficie complessiva catastale pari a mq. 162. Detta particella serve per l'accesso al fabbricato vi si accede anche a mezzo di passo carrabile. Da una prima sovrapposizione del catastale alla foto area si evince che porzione di detta p.lla è interessata anche da viabilità. Pertanto in questa prima valutazione può essere assunto a parametro un importo pari ad **€ 30/mq** per un più probabile complessivo valore di mercato pari ad € 4.860 che per la quota parte di proprietà del de cuius pari ad 1/2, detto valore si traduce in **€ 2.400 (c.t.)(B)**

Totale più probabile valore di mercato **cespite beni territorio Comune di Fucecchio** pari a:

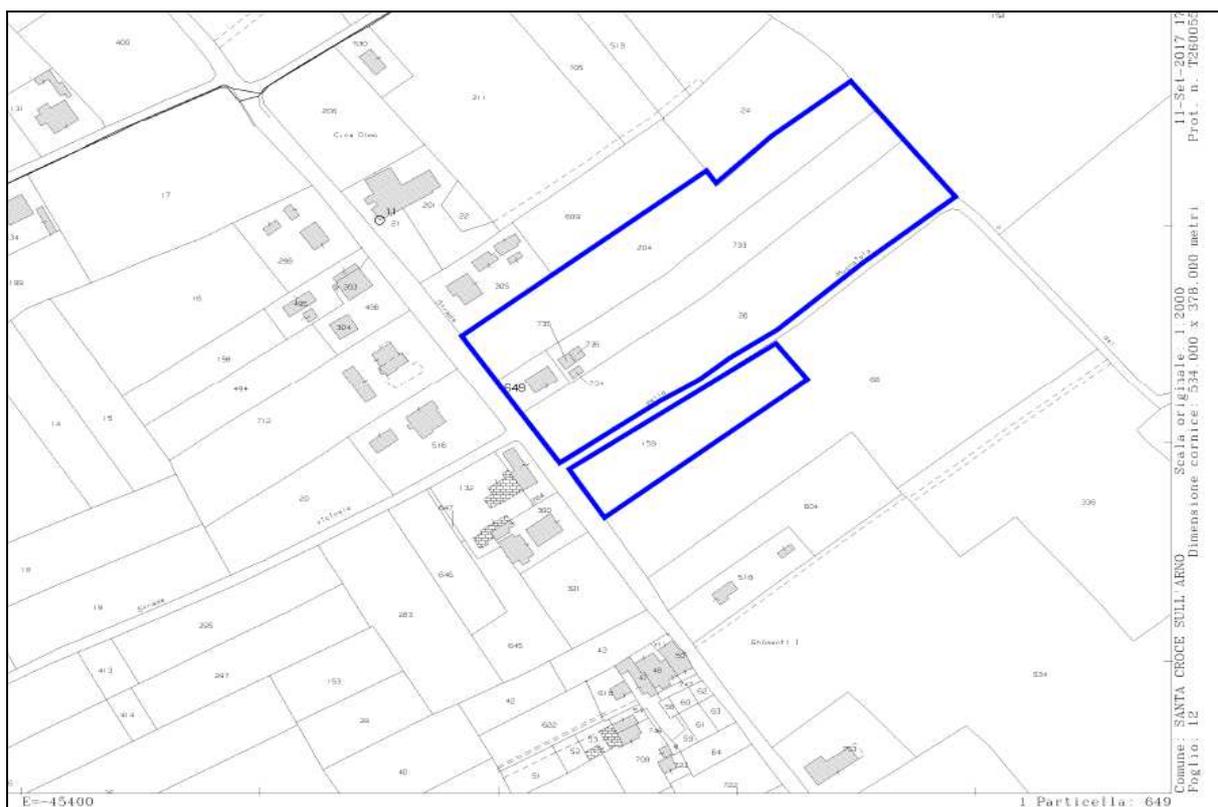
**€ 86.800,00 (c.t.) (A) + (B)**



## COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

### COMUNE DI SANTA CROCE S.A.



Estratto di Mappa Comune di Santa Croce

• **FABBRICATI** (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	Proprieta' 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

Dal prospetto delle particelle sopra riportato (**734, 735, 736 e 649 magazzini e appartamento**) si evince la cointestazione catastale di cui per un immobile con altro privato comproprietario e per gli altri con diritto di Enfiteusi da accertare.



**COMUNE di EMPOLI**

*Settore Lavori Pubblici e Patrimonio*  
*" Servizio Espropri e Patrimonio "*



Vista prospetto principale (p.lla 649)



Vista terreno tergale all'abitazione (F. 12 p.la 26)



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

#### Prima stima:

*Più probabile valore di mercato dell'abitazione p.lla 649:* € 1.200 x 171mq = € 205.200

*Più probabile valore di mercato del **resede di esclusiva pertinenza** pari a circa mq. 360 reale superficie omogeneizzata pari a mq. 36 = € 1200 x 36 = € 43.200.*

*Più probabile valore di mercato del **garage p.lla 734** (mq. 19) superficie ragguagliata pari a 4,75 mq : € 1.200 x 4,75 = € 5.700.*

*Più probabile valore di mercato dei locali uso magazzino **p.lle 735 e 736** (mq. 28+mq 54=) superficie ragguagliata pari a 20,50 mq: € 1.200 x 20,50 = € 24.600.*

Pertanto il più probabile valore di mercato di detti immobili può essere determinato in € 278.700 c.t.) Per la comproprietà pari alla quota di 1/2 della de Cuius, il più probabile valore di mercato può essere determinato in **€ 139.350,00**

Il valore venale degli immobili suddetti è stato determinato come nel caso precedente sulla base di fonti estimative di cui sopra. È ritenuta opportuna una **decurtazione 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.

In conclusione per la comproprietà pari alla quota di 1/2 della de Cuius, il più probabile valore di mercato può essere determinato in **€ 111.480,00 (c.t.) (A)**

**N.B.:** L'unità immobiliare 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 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.

**N.B.:** 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.

L'immobile ha redditività annua per l'intera proprietà pari ad € 8.400 (**€ 4.200 per il Comune in caso di accettazione**), fatta salva la verifica sui pagamenti ricevuti successivi al decesso.

La particella **271 (laboratorio per attività produttiva)** risulta essere catastalmente cointestata con altro comproprietario privato per la quota di 1/2 cadauno.



**COMUNE di EMPOLI**

**Settore Lavori Pubblici e Patrimonio**  
**" Servizio Espropri e Patrimonio "**

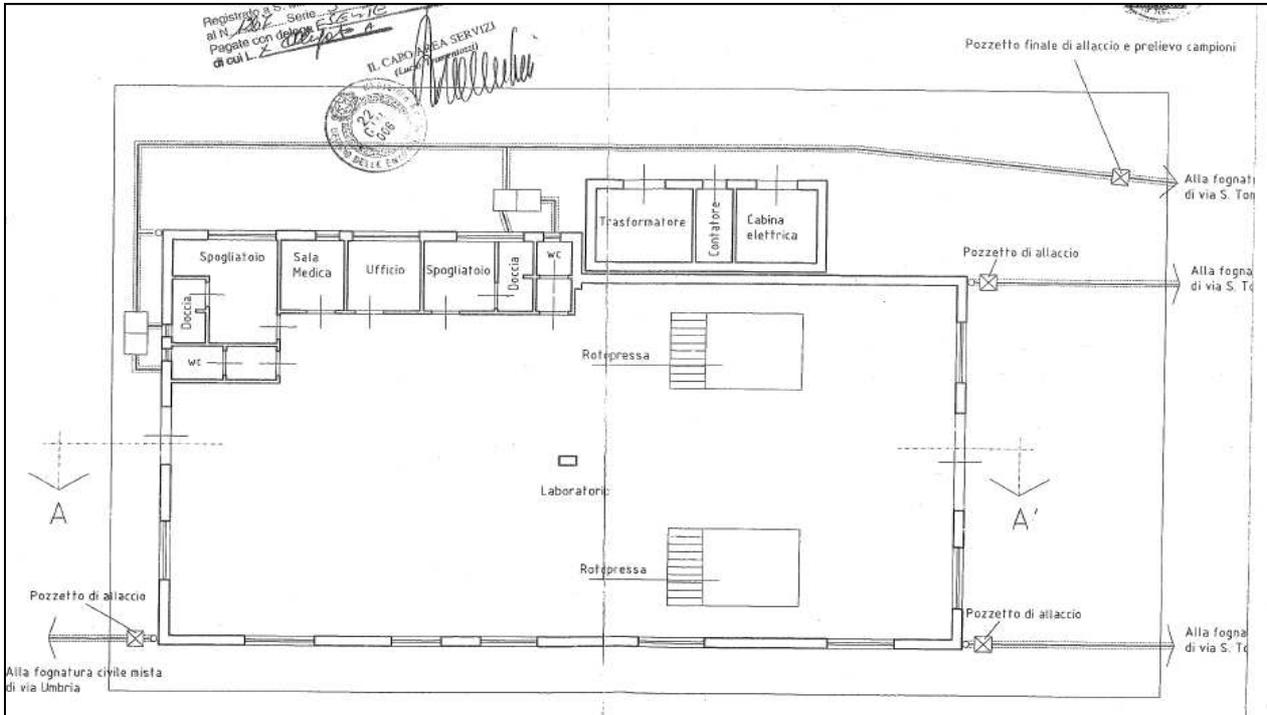


Stralcio Estratto di mappa Comune di Santa Croce sull'Arno



**COMUNE di EMPOLI**

**Settore Lavori Pubblici e Patrimonio**  
**" Servizio Espropri e Patrimonio "**



Planimetria (allegata al contratto di locazione)



Vista ingresso Laboratorio dalla Via Vicinale di San Tommaso -Santa Croce sull'Arno



**COMUNE di EMPOLI**

*Settore Lavori Pubblici e Patrimonio*  
*" Servizio Espropri e Patrimonio "*



Vista Laboratorio interno



Vista Laboratorio sul retro



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

#### Prima stima:

La p.lla 271 del foglio di mappa 12 risulta censita al C.T. del Comune di Santa Croce sull'Arno qualità e classe Ente Urbano per una superficie catastale di mq. 680- La superficie lorda del laboratorio misurata da planimetria allegata al contratto di locazione risulta essere pari a mq. 308.

Superficie resede di pertinenza pari a mq.372, superficie omogeneizzata pari a mq 37,20.  
**Superficie complessiva pari circa mq. 345,20.**

Più probabile valore di mercato del **laboratorio** comprensivo di resede antistante e laterale con sbocco sulla retrostante via di p.lla 271: **€700 x 345,20 mq = €241.640**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota parte pari a 1/2 di proprietà della signora Nuti Rina può essere determinato in **€120.820.**

Il valore venale degli immobili suddetti è stato determinato come nei casi precedenti sulla base di fonti estimative di cui sopra. È ritenuta opportuna **una decurtazione del 20%** tenuto conto dei fattori ancora non noti quali ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti, titoli abilitativi ecc.

In conclusione il più probabile valore di mercato della quota parte pari a 1/2 di proprietà della de Cuius può essere determinato in **€96.600** (c.t.)(B)

**N.B.:** L'unità immobiliare ad uso laboratorio per attività produttiva posta in S. Croce S.A. di via San Tommaso n. 206 della superficie di circa mq. 290 risulta essere locata con Contratto di locazione stipulato il 1/6/2006 con durata di anni 6 rinnovabile per uguale periodo come per legge. Il contratto di locazione è stato registrato a San Miniato il 22/06/2006 al n. 1267 serie III- Prezzo di locazione pattuito in € 20.000/anno (€ 1666/mese c.t.). Risulta da accertare la modifica contrattuale tra le parti sottoscritta nel 2012 come da comunicazione del 25/07/2018 conservata agli atti e dalla quale si evince che la redditività per il Comune di Empoli risulterebbe essere pari ad € 8000/anno.

La redditività annuale di questo immobile è pari ad € 20.000 per l'intera proprietà ( € 10.000 per il Comune in caso di accettazione).

#### . TERRENI

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 3/6	SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)	12	159		SEMIN ARBOR	2	26 are 70 ca	R.D.Euro:12,56 (*) R.A. Euro: 7,58
T	Proprieta' per 1/2	SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)	12	204		SEMIN ARBOR	2	46 are 40 ca	R.D.Euro:21,59 (*) R.A. Euro: 13,18
T	Proprieta' per 3/6	SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)	12	26		SEMIN ARBOR	2	63 are 40 ca	R.D.Euro:29,50 (*) R.A. Euro: 18,01
T	Enfiteusi per 1/2	SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)	12	733		SEMIN ARBOR	2	31 are 28 ca	R.D.Euro:14,72 (*) R.A. Euro: 8,89

I terreni individuati nel **foglio di mappa 12** alle **p.lle 159-204 e 26** di superficie catastale pari a



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

mq. 13.650 al C.T. risultano cointestati al de Cuius in proprietà per 3/6 e altro soggetto privato per la restante quota dei 3/6.

Trattandosi di terreni agricoli e tenuto conto di quanto già stimato dall'ufficio per terreni simili, con classificazione catastale di Seminativo Arborato, il più probabile valore di mercato può determinarsi in € 3/mq. Pertanto per detti terreni avremo un loro più probabile complessivo valore di mercato pari a: € 3,00 x 13650 mq = € 40.950. Dunque il più probabile valore di mercato della quota parte pari a 1/2 dell de cuius risulta determinato in € **20.400 (c.t.) (C)**.

Il terreno individuato nel **foglio di mappa 12 alla p.lla 733** di superficie catastale pari a mq. 3128 al C.T.. Il bene risulta cointestato fra il de cuius per Enfiteusi per la quota di 1/2, altro soggetto privato per Enfiteusi per la quota di 1/2, e a OSPEDALI RIUNITI DI SAN MINIATO con sede in SAN MINIATO 00361500473 Diritto del concedente per la quota di 1/1.

Totale più probabile valore di mercato **cespite beni territorio Comune di Santa Croce** per la quota parte pari ad 1/2 risulta pertanto essere pari a:

€ **228.480 (c.t.) (A) + (B)+(C)**

## COMUNE DI VIAREGGIO



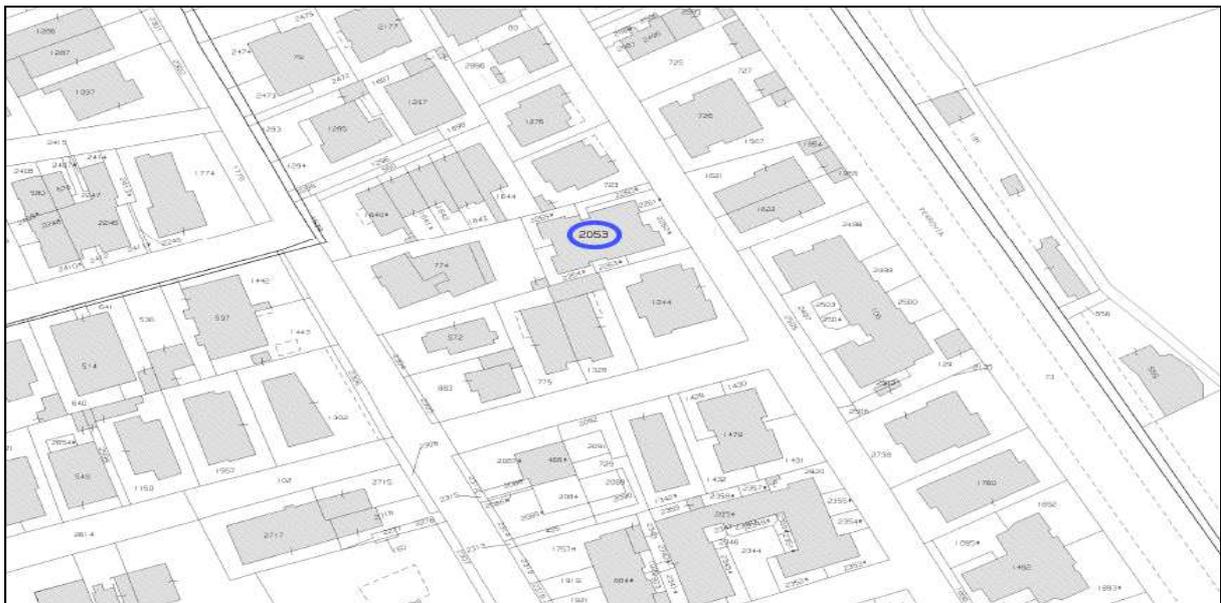


## COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

### • FABBRICATI (Piena proprietà):

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	VIAREGGIO (LU) VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI, Piano T	29	2053	6	cat. A/3	5	3 vani	Euro:388,12
F	Proprieta' per 1/2	VIAREGGIO (LU) VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI, Piano T	29	2053	6	cat. A/3	5	3 vani	Euro:388,12



Stralcio Estratto Mappa Comune di Viareggio (LU)

Per questo immobile, così come precisato nelle premesse, non è stato possibile ad oggi effettuare un sopralluogo e pertanto tenuto conto del dato dei mq. riportato in catasto è possibile determinare il

*più probabile valore di mercato dell'abitazione:* € 1.944 x 43 mq = **€ 83.592**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile suddetto è stato determinato, come nei casi precedenti, sulla base di fonti estimative di cui sopra. è ritenuta opportuna **una decurtazione di circa il 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 (c.t.)**



## COMUNE di EMPOLI

### Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

Per tutto quanto sopra espresso, in questa analisi per il più probabile valore di mercato dei beni immobili appartenuti al de cuius ai fini dell'iscrizione dei beni nell'inventario comunale è pari a circa € 682.300 (c.t.), come da riepilogo a seguire:

#### Valutazione dei Beni immobili nel Comune di Empoli

- (terra-tetto e terreni in piena proprietà) € 291.800 (c.t.)

#### Valutazione dei Beni immobili nel Comune di Fucecchio

- (terra-tetto con garage e relativo resede per la quota di 1/2) € 86.800 (c.t.)

*(immobile con precedente procedimento di sfratto per morosità per il quale resta da accertarne la conclusione e la eventuale nuova locazione);*

#### Valutazione dei Beni immobili nel Comune di Santa Croce sull'Arno

- **(abitazione-garage-magazzini e terreni** per la quota di 1/2 con diritto di enfiteusi Azienda Toscana Centro)

€ 111.480+ € 20.400 (terreni)

*(contratto di locazione in essere con un canone annuale -quota di 1/2 € 4.200)*

- **(laboratorio)** € 96.600

*(contratto di locazione in essere con un canone annuale -quota di 1/2 € 10.000)*

per un totale pari ad € 228.480 (c.t.) di beni nel Comune di Santa Croce sull'Arno.

#### Valutazione dei Beni immobili nel Comune di Viareggio

- *(appartamento di mq. 43 in piena proprietà)* € 75.200 (c.t.)



**COMUNE di EMPOLI**

**Settore Lavori Pubblici e Patrimonio**  
**" Servizio Espropri e Patrimonio "**

Empoli lì Ottobre 2019

L'Istruttore Tecnico

Arch. Camilla Gargaglione

*(F.to digitalmente)*

Il Dirigente Tecnico

Ing. Roberta Scardigli

*(F.to digitalmente)*