



COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N 15-REV 3
DISMISSIONE IMMOBILI EREDITA'
(DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 107 DEL 4/11/2019
“TESTAMENTO PUBBLICO REP. N° 184/2003-
ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO”)

ELENCO BENI

- **BENE N° 1:** FABBRICATI IN LOCALITÀ MARCIGNANA EMPOLI (Edificio di civile abitazione e locale autorimessa) - **PIENA PROPRIETÀ**
- **BENE N° 2:** FABBRICATO IN VIAREGGIO (Edificio di civile abitazione) - **PIENA PROPRIETÀ**
- **BENE N° 3:** PORZIONE DI FABBRICATI IN FUCECCHIO (Edificio di civile abitazione e locale autorimessa)- **PIENA PROPRIETÀ**
- **BENE N° 4:** PORZIONE DI FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE (Abitazione e Terreni) - **PROPRIETÀ 1/2**

Premessa

La presente scheda viene aggiornata con riguardo ai beni immobili, **n° 3** (porzione di edificio di civile abitazione in località Fucecchio) e **4** (porzione di laboratorio in località Santa Croce), del precedente elenco beni riportato nella Scheda 15- REV 1, il tutto a seguito dell'accordo di mediazione ai Rogiti Notaio in Empoli Lucia Periccioli sottoscritto in data 2 dicembre 2022, tra il Comune di Empoli e il comproprietario dei suddetti beni di cui all' Atto del 02/12/2022 Pubblico ufficiale PERICCIOLI LUCIA Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 36262 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 19974.1/2022 Reparto PI di PISA in atti dal 31/12/2022.

A seguito dell'atto di divisione i beni sono stati così divisi:

- al Comune di Empoli la piena proprietà dell'immobile uso civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio;

- al comproprietario la piena proprietà dell'immobile uso laboratorio sito nel Comune di Santa Croce Sull'Arno.

L'atto di divisione è stato autorizzato dal TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE -Prima sezione CIVILE N. R.G. 15023/2022.

I beni oggetto della presente scheda sono parte del 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. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 107 del 4/11/2019 il Comune di Empoli ha accettato l'eredità con beneficio di inventario. I beni di cui trattasi risultano essere parte integrante della dichiarazione di successione registrata al n° 268691 Vol. 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 24/08/2020 Registro Generale n° 30576 e Registro Particolare n° 21124. Ad oggi i beni di cui trattasi risultano correttamente volturati al Comune di Empoli.



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 1: FABBRICATI IN LOCALITÀ MARCIGNANA EMPOLI

(Edificio di civile abitazione e locale autorimessa) - **PIENA PROPRIETÀ**



Google

Data dell'immagine: dic 2011 © 2017 Google Italia

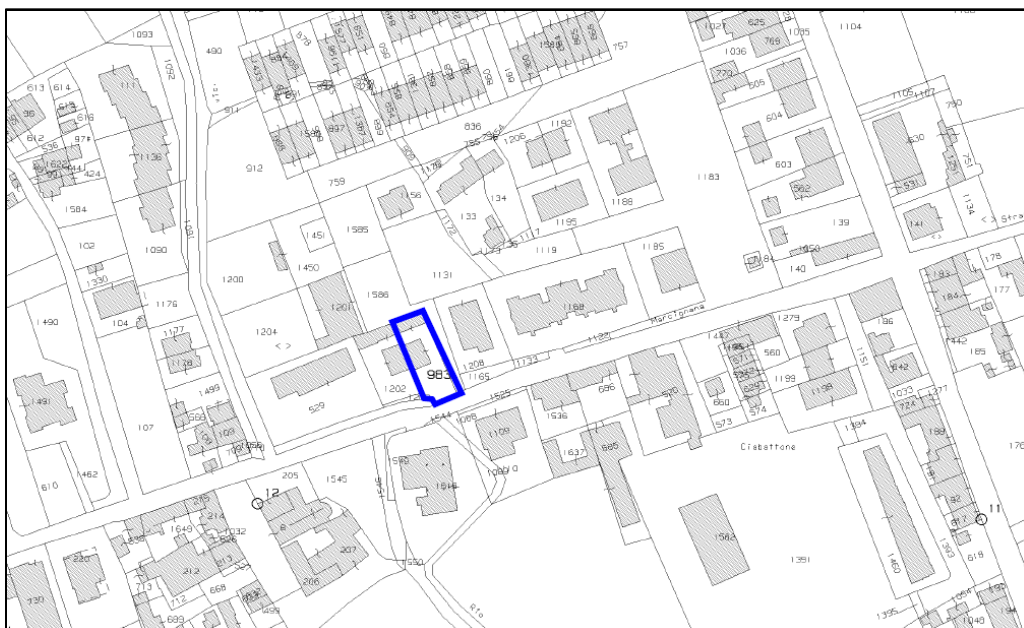


COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

 Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 28/09/2020 - Ora: 11.44.19 Fine Visura n.: T132636 Pag: 1										
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020												
Dati della richiesta		Comune di EMPOLI (Codice: D403)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE										
		Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	983	1	Cens.	Zona	A/3	3	7 vani	Catastale Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte*: 137 m²	Euro 650,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA n. 32 piano: T-1; effettuata con prot. n. F10037547/2010 del 05/02/10												
Notifica												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI				01329160483*				(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 24/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 21124.1/2020												

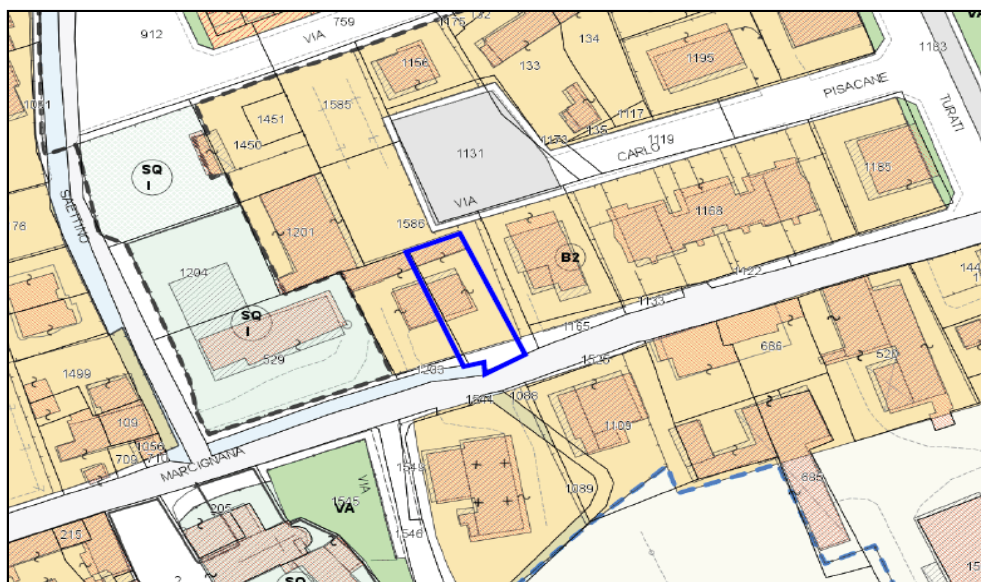
 Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 28/09/2020 - Ora: 11.45.21 Fine Visura n.: T133449 Pag: 1										
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020												
Dati della richiesta		Comune di EMPOLI (Codice: D403)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE										
		Foglio: 10 Particella: 983 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	983	2	Cens.	Zona	C/6	7	15 m²	Catastale Totale: 17 m²	Euro 79,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DELLA NAVE DI MARCIGNANA piano: T; effettuata con prot. n. F10037547/2010 del 05/02/10												
Notifica												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI				01329160483*				(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 24/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 21124.1/2020												





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA



Normativa vigente sull'area	
Ambiti	Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)
	Aree interne al perimetro dei centri abitati
U.T.O.E. di riferimento	8

Ambiti

- [Art. 43 Divisione del territorio comunale-](#)

Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)

- [Art. 53 Disposizioni generali](#)-[Art. 54 Modalità d'intervento](#) -[Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo](#)-[Art. 57 Mutamento di destinazione d'uso](#)



COMUNE di EMPOLI

INQUADRAMENTO AEREO



✓ Dati generali:

Fabbricato di civile abitazione libero su tre lati e disposto 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 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. Impianti tecnologici da revisionare e relative conformità da verificare. Per il tramite di un passaggio laterale all'abitazione si arriva alla zona annessa sul retro dove trovasi il relativo **garage** e servizi. L'immobile necessita di ristrutturazione oltre che delle verifiche di tutti gli impianti tecnologici, oltre che di revisione del **tetto** (a seguito di un primo sopralluogo a vista sono state riscontrate alcune infiltrazioni/condensa zona cucina).

N.B.: Da una prima sovrapposizione della mappa catastale sulla foto aerea risulta che la particella necessita di opportuno frazionamento per staccare la porzione di viabilità esistente (Via della Nave di Marcignana).

✓ Stima:

Il più probabile valore di mercato complessivo risulta essere pari ad **€ 182.000,00** come da relazione del Geometra Pozzesi Renato del 30/12/2022 conservata in atti.



COMUNE di EMPOLI

**BENE N° 2: FABBRICATO IN VIAREGGIO (Edificio di civile abitazione) –
PIENA PROPRIETÀ**





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2020 - Ora: 15.55.19 Fine

Visura n.: T259683 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2020

Dati della richiesta	Comune di VIAREGGIO (Codice: L833) Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 2053 Sub.: 6

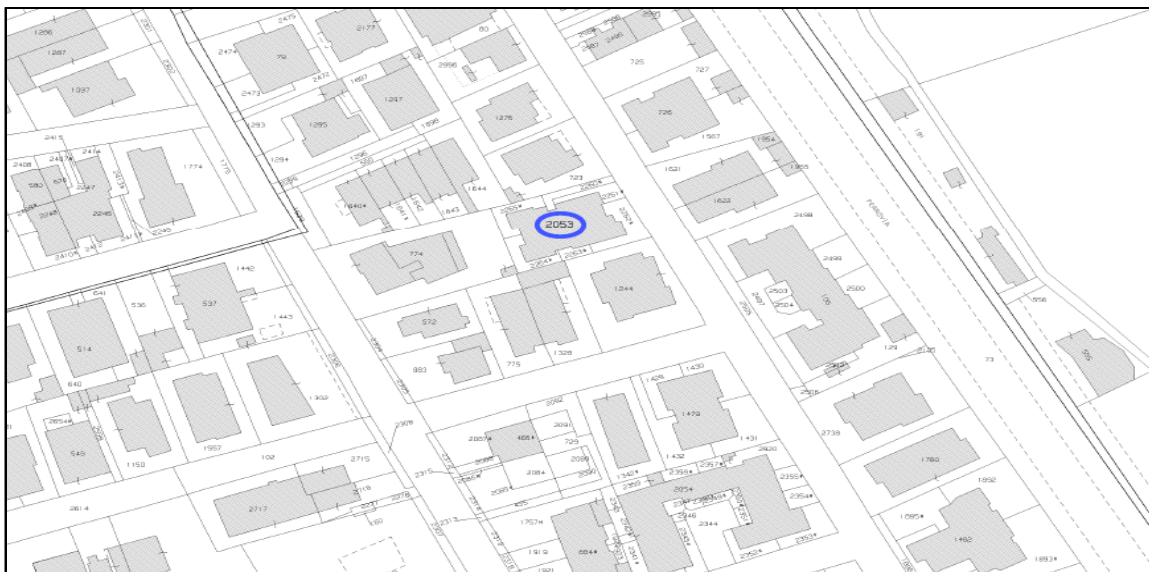
Unità immobiliare

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		29	2053	6			A/3	5	3 vani	Totale: 43 m² Totale escluse aree scoperte*: 41 m²	Euro 388,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI piano: T								

Indirizzo VIA EUDEMIO E GIOVANNI MENESINI piano: T;

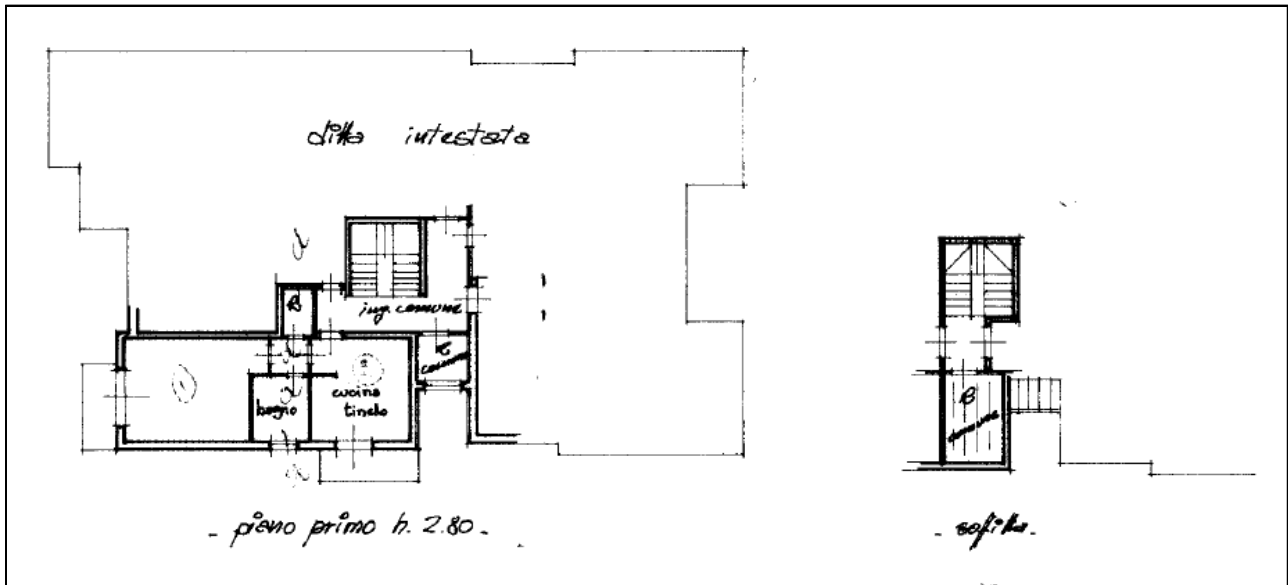
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: req. particolare 7782.1/2020	





COMUNE di EMPOLI



Stralcio planimetria in atti catastali

✓ **Dati generali/descrizione:**

Trattassi di appartamento di civile abitazione posto al piano 1 facente parte di un più ampio condominio. Dalla planimetria estrapolata dall'archivio catastale si ricava la sua distribuzione consistente in cucina/tinello, locale igienico, camera, n. 2 ripostigli oltre a piccolo locale in soffitta il tutto come rappresentato nella planimetria sopra riportata.

Superficie catastale pari a mq. 43 oltre parti a comune (scale condominiali)

✓ **Stima:**

Il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 118.250,00 come da relazione del Geometra Pozzesi Renato del 30/12/2022 conservata in atti.



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 3: FABBRICATO IN FUCECCHIO

(Edificio di civile abitazione, oltre garage e locali accessori) –

PIENA PROPRIETÀ



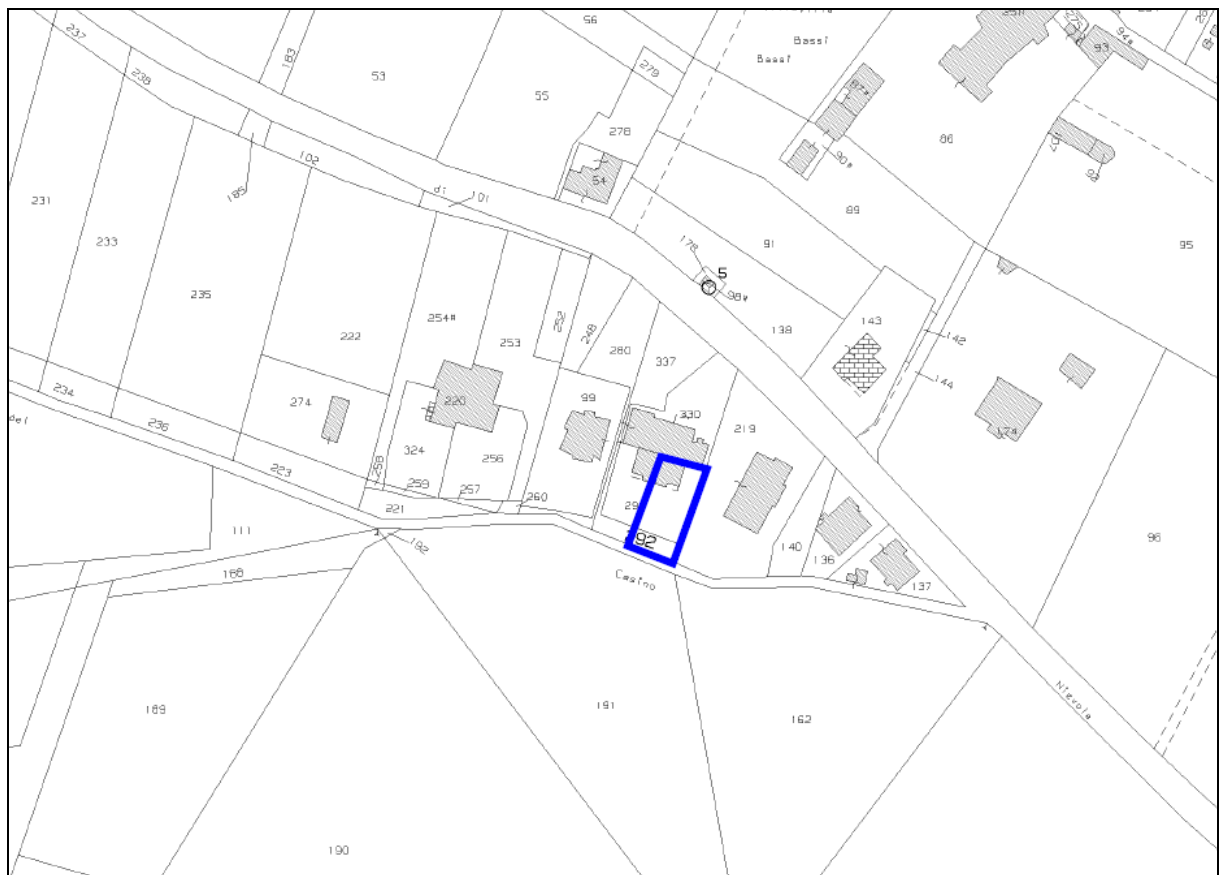
Data dell'immagine: set 2011 © 2017 Google Italia



COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

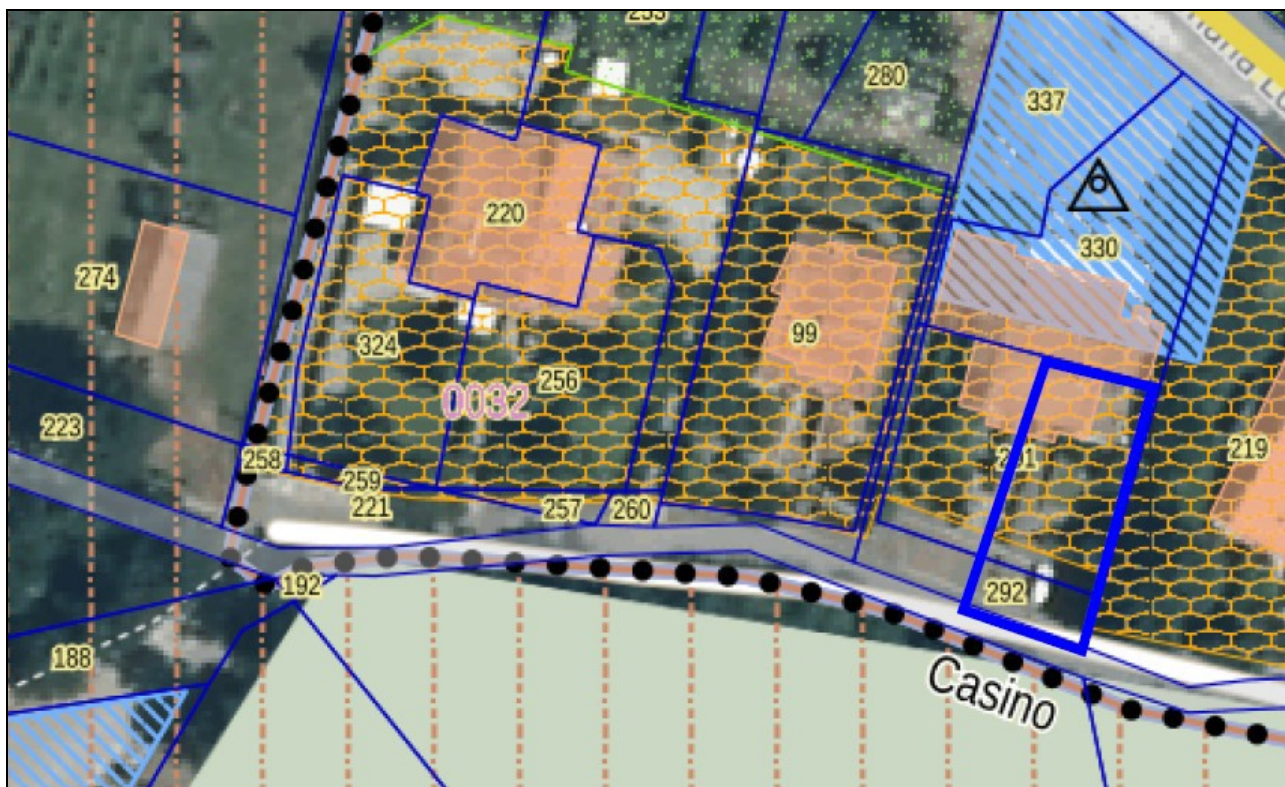
Foglio di Mappa 32, p. 291 sub 8 (abitazione); sub 6 (autorimessa); sub 4 centrale termica oltre sub 2 bene comune non censibile comune ai sub 6/8, oltre a striscia di terreno frontale e laterale al CT nel foglio di Mappa 32 particella 292.





COMUNE di EMPOLI

INQUADRAMENTO URBANISTICO



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

✓ Descrizione

Trattasi di un terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato e distribuito su due piani fuori terra oltre a garage e locale caldaia posti al piano seminterrato, il tutto composto da:

- Abitazione: piano terra ampio soggiorno, cucina antibagno 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..

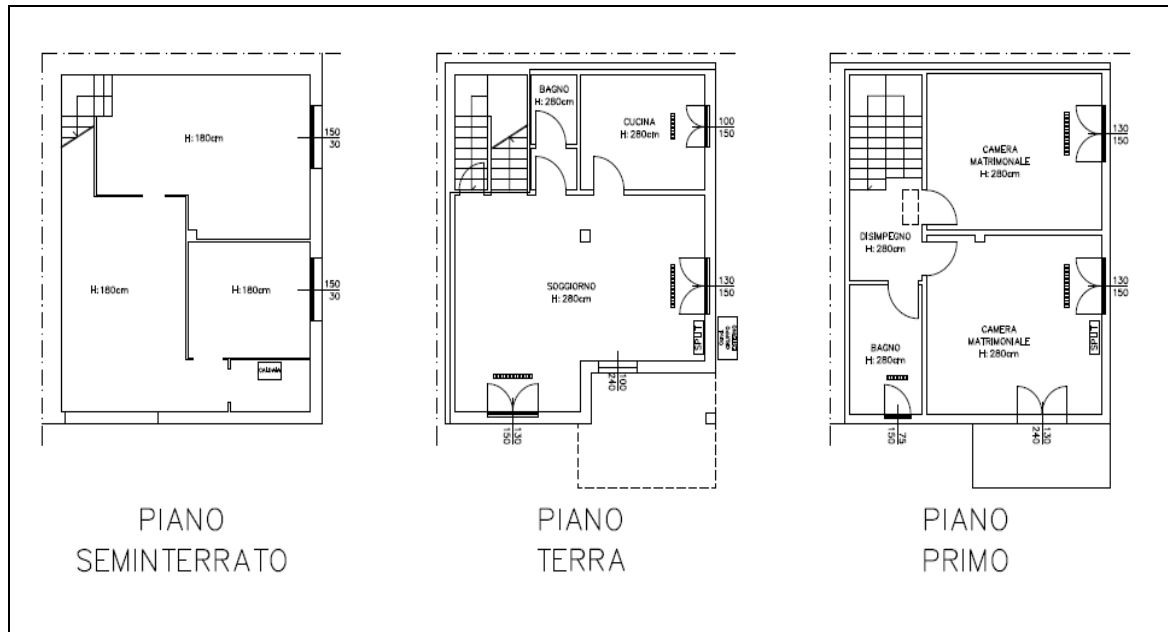
L'abitazione è dotata di giardino esclusivo e resede antistante la particella 292, questa adibita in parte a parcheggio ed in parte a passo pedonale traverso al Via Romana Lucchese.

- Garage: 15 mq e altri servizi oltre ad un locale caldaia.

Si riporta a seguire la planimetria dell'immobile conservata agli atti dell'A.C.:



COMUNE di EMPOLI



✓ **Stima:**

Il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 232.400,00** come da perizia giurata del Geom. Renato Pozzesi del 5/10/2022 (Rep. 6138/2022) presentata al Tribunale di Firenze ai fini dell'autorizzazione alla divisione immobiliare di cui all'accordo di mediazione sopra citato.



COMUNE di EMPOLI

BENE N° 4: PORZIONE DI FABBRICATO IN LOCALITÀ SANTA CROCE

(Abitazione e Terreni) - **PROPRIETÀ 1/2**





COMUNE di EMPOLI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FABBRICATI



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2020

Data: 29/09/2020 - Ora: 11.14.11 Fine

Visura n.: T111907 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 12 Particella: 649

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	12	649				A/2	3	6,5 vani	Totale: 171 m ² Totale escluse aree scoperte*: 152 m ²	Euro 676,43 L. 1.309.750	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DONICA piano: T-1;										
Notifica		73523/2001		Partita		-		Mod.58		-		

INTESTATI

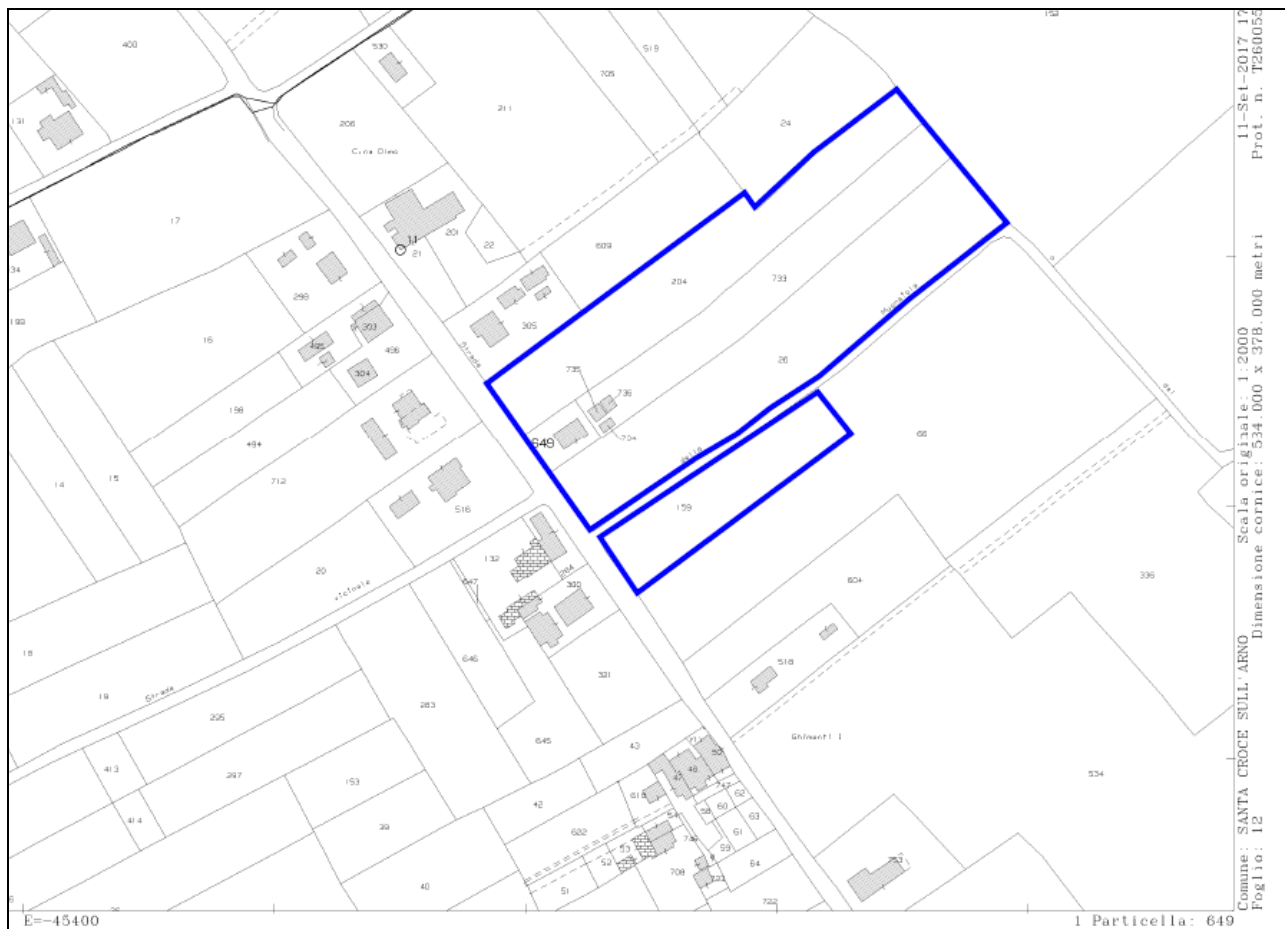
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		(5) Enfiteusi per 1/2
2	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(5) Enfiteusi per 1/2
3	OSPEDALI RIUNITI DI SAN MINIATO con sede in SAN MINIATO	00361500473*	(4) Diritto del concedente per 1/1
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di NUTTI RINA del 01/12/2016, registrata il 08/08/2020 al Volume: 88888 Numero: 268691 Sede: in atti dal 18/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 9133.2/2020	

Abitazione (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



COMUNE di EMPOLI



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. 3.01.2005, n. 1, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 20.09.2002 e successive varianti

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA	ARTICOLI
12	26 - 159 - 204 - 733	Zone agricole ordinarie (ZAO)	21.1

✓ **Dati generali/Descrizione:**

Il complesso immobiliare di via Donica consta di fabbricati (abitazione + magazzini vari) e di terreni circostanti a destinazione agricola. Fabbricato di civile abitazione posto su due piani fuori terra distribuito come a seguire:

- piano terreno: costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, locale sgombero, centrale termica e scala di accesso al piano superiore;

- piano 1: costituito da 3 camere e un bagno

L'edificio è circondato da una corte sui quattro lati. L'unità immobiliare di tipo abitativo 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.



COMUNE di EMPOLI

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.

Trattandosi di terreni agricoli e tenuto conto di quanto già stimato dall'ufficio per terreni simili, con classificazione catastale di Seminativo Arborato

✓ **Stima Fabbricati e Terreni:**

In merito all'immobile di cui trattasi in data 7/7/2021 con protocollo N. 46303 è stata depositata perizia di stima a firma del Geom. Renato con la quale è stato rimesso il valore aggiornato per un totale di € 299.668,00.

Quota 1/2 del Comune di Empoli pari ad € 149.834,00

Per quanto sopra riportato il valore complessivo dei beni di cui trattasi, di proprietà del Comune di Empoli, è pari ad **€ 682.484,00** (*€ seicentottantaduequattrocentottantaquattro,00 oltre iva se ed in quanto dovuta*)

I valori indicati nella presente scheda potranno essere rivisti al momento della vendita secondo l'effettivo andamento del mercato immobiliare al periodo nel quale verrà indetto il bando di vendita.

Empoli li 28/09/2023