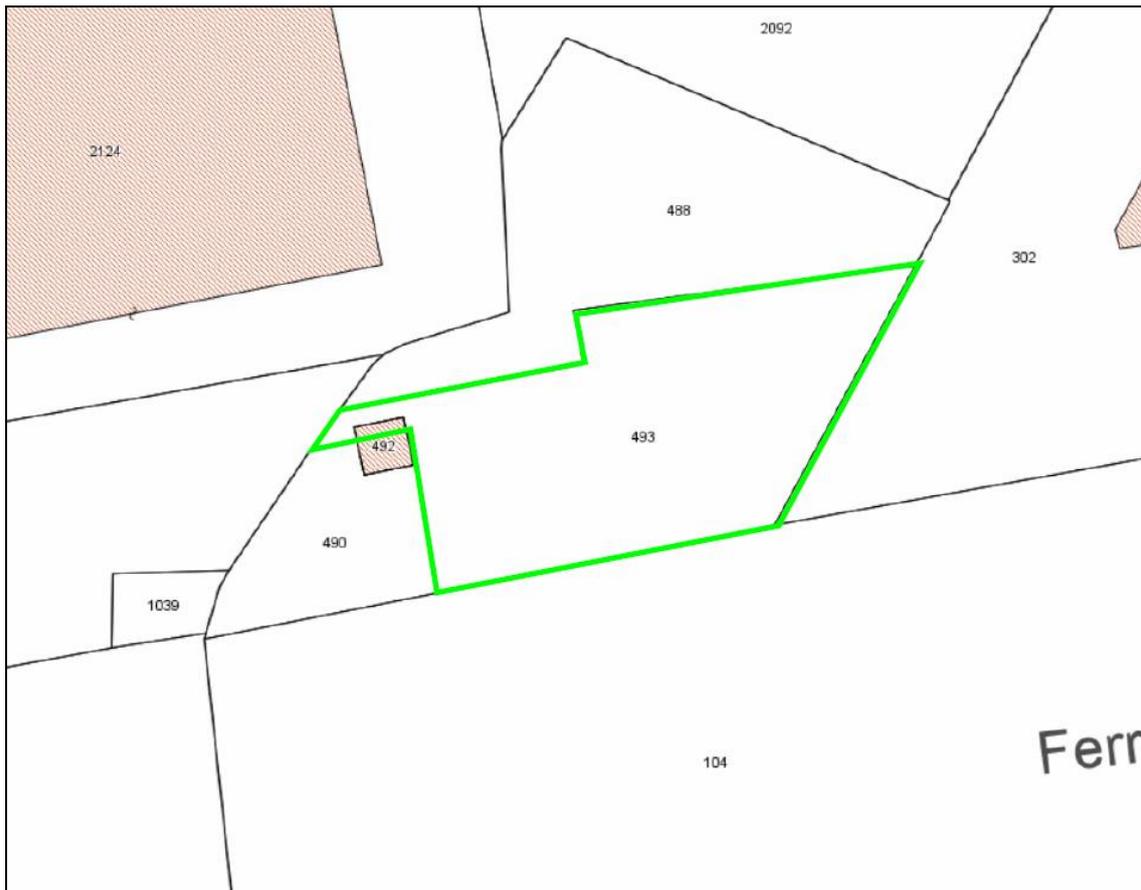




## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze  
Settore I – Lavori pubblici e Patrimonio  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

**Oggetto:** PIANO DELLE ALIENAZIONI– DISMISSIONE DI IMMOBILI INSERITI IN PRECEDENTI PIANI PRESA D'ATTO DELLO STATO ATTUALE DEI BENI IN RETROCESSIONE DI CUI ALLA SCHEDA 16- IN LOC. PONTORME” -**RELAZIONE TECNICA DI COMPRAVENDITA**



### *I BENI RISULTANO ISCRITTI AL CONTO PATRIMONIO DEL COMUNE DI EMPOLI:*

**- Terreno:**

- verde privato ( exPip Carraia, Pontorme e Viaccia) PART 493- 1.2.2.02.13.99.999 –  
ALTRI TERRENI N.A.C. – DISPONIBILI (MQ. 708)

**- Fabbricato** (porzione di Cabina – Via Leopoldo Giuntini):

- Area di pertinenza (Sedime porzione Cabina Gas): 1.2.2.02.13.99.999 –  
ALTRI TERRENI N.A.C. – DISPONIBILI (MQ. 6)
- Porzione di Cabina Gas– Via Leopoldo Giuntini: 1.2.2.02.09.99.999 –  
BENI IMMOBILI N.A.C. - DISPONIBILI

La presente relazione di compravendita è redatta al fine della presentazione alla Giunta della proposta di



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze  
Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

deliberazione di presa d'atto delle unità immobiliari oggetto di vendita.

Il futuro acquirente (S.I.E. Società Immobiliare Elsana S.r.l. con sede in Empoli C.F. 01013900483) ha presentato all'A.C. la definitiva proposta di contratto-retrocessione in linea con le risultanze catastali di cui è preso atto con la presente relazione, ovvero unità immobiliari poste nel Comune di Empoli, Località Pontorme, ad oggi rappresentate **al Foglio di Mappa 20** e precisamente:

1) al Catasto Terreni: **p.lla 493**, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, superficie catastale **mq. 708**, R.D. € 3,97, R.A. € 2,19.

2) al Catasto Fabbricati: **p.lla 492 sub 2** Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 2 mq Superficie Catastale 3 mq. quale porzione di più ampia unità immobiliare (rappresentante una cabina per il gas al solo piano terreno e posta in Via Giuntini s.n.c.).

In merito all'immobile indicato al punto 2), a seguito di puntuali rilievi, è emerso che l'intera cabina di trasformazione gas insiste di fatto su porzioni di due diverse particelle [p.lla n. 493 (ex p.lla 489) di proprietà del Comune di Empoli e p.lla n. 490 (ex p.lla 196) di proprietà della S.I.E.]. È stato pertanto necessario eseguire la corretta rappresentazione della cabina al Catasto Fabbricati la quale, in considerazione del fatto che insiste su due p.lle appartenenti a due diverse proprietà, è stata suddivisa in due subalterni e precisamente:

- *Sub. 1* (già di proprietà della S.I.E. S.r.l.) *Costituzione Pratica n. FI0135391 del 30/12/2021 con classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/1994-*

- *Sub. 2* (di proprietà del Comune di Empoli) *subalterno derivato dalla dichiarazione di porzione di unità immobiliare con classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/1994- Pratica prot. N. FI0001245 del 04/01/2022. Dichiarazione di porzione di unità immobiliare urbana.*

Le attuali rappresentazioni catastali delle unità immobiliari di cui trattasi sono derivate dalle seguenti pratiche catastali:

- **Con Tipo di Frazionamento n. FI0094174 del 04/10/2021** è stata soppressa la *P.lla 363* al Catasto Terreni di originari mq. 1350 e sono state originate:

- ✓ *P.lla 488* al Catasto Terreni di mq. 636
- ✓ *P.lla 489* al Catasto Terreni di mq. 714

- **Con Tipo Mappale n. FI0132994 del 22/12/2021** è stata soppressa la originaria p.lla 196, confinante con l'originaria 363 e di proprietà privata, dalla quale sono derivate la p.lla 490 e la p.lla 491; con lo stesso T.M. è stata inoltre soppressa la p.lla 489 e costituite le p.lle 492 e 493; infine sempre con lo stesso T.M. la p.lla 491 di 10 mq. è stata soppressa ed unita alla 492 di 6 mq.

Ne deriva che la p.lla 492 risulta ad oggi rappresentata al C.T. quale "*Ente Urbano*" di mq. 16 (dei quali mq 6 derivano dalla p.lla 489 di proprietà del Comune e mq 10 dalla p.lla 196 di proprietà della SIE) e al C.F. identificata ai due subalterni [Sub. 1 di proprietà della S.I.E. S.r.l. e Sub. 2 di proprietà del Comune di Empoli (oggetto della presente relazione)].

Si specifica che al Catasto Terreni restano conservate le superfici nominali delle p.lle interessate che anche se frazionate non variano nella loro superficie totale che corrisponde alla iniziale superficie messa in vendita pari a mq. 714 (=708 mq della p.lla 493 + 6 mq. della p.lla 492 prima che questa venisse unita alla p.lla 491 di 10 mq). Le difformità fra la superficie nominale a Catasto Terreni e quelle delle unità immobiliari urbane indicate al Catasto Fabbricati derivano e dipendono dalla differenza che c'è fra la reale superficie catastale dell'unità immobiliare urbana a Catasto Fabbricati e la superficie nominale al Catasto Terreni, la quale non tratta di effettiva superficie reale.



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I –Lavori pubblici e Patrimonio**  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

---

L'area di cui trattasi è entrata a far parte del patrimonio comunale, con Decreto di Esproprio emesso dal Presidente della Giunta Regionale Toscana in data 19 settembre 1980 n.690 ad oggetto: <<Comune di Empoli. Acquisizione aree per l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi, nelle località Carraia, Pontorme e Viaccia. Decreto di esproprio>>, ai sensi e per gli effetti della Legge 10.02.1953 n.62, registrato a Empoli il 16.10.1980 al n. 2.250 serie III e trascritto a Firenze in data 24.10.1980 al n.17.246 R.P.. Il Comune di Empoli, in conformità alla domanda emessa dal Sindaco del predetto Comune in data 21 marzo 1980, ha decretato l'espropriazione degli immobili posti nel Comune medesimo, tra cui l'originaria particella 195 (2-b) del foglio 20 di proprietà della SAVE S.P.A.

In seguito, a completamento dei rilievi, effettuati dopo la deliberazione della G.C. n. 151-2021, è emersa la presenza di una cabina per la trasformazione del gas, la quale ricade di fatto per porzione sulla p.lla 493 (proprietà Comune di Empoli e per porzione sulla p.lla 492 di proprietà SIE).

Pertanto, preso atto che in forza del Decreto di Esproprio emesso dal Presidente della Giunta Regionale Toscana in data 19 settembre 1980 n.690, è da ritenersi di proprietà comunale anche la porzione dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al foglio 20, particella 492 subalterno 2, è stato necessario aggiornare gli atti catastali tramite la presentazione di un Tipo Mappale n. FI0132994 del 22/12/2021 e di due Docfa (ciascuno per la relativa porzione del fabbricato) come sopra indicati.

La cabina di derivazione gas è stata oggetto di licenza edilizia n. 210 del 21/10/1970 rilasciata alla Vetreria Save spa.

Non risultano successivi atti edilizi depositati in Comune.

### **PREZZO DI VENDITA**

- € 18.000,00 (euro diciottomila,00) a corpo per il terreno della superficie catastale complessiva di mq. 708. Il prezzo di vendita del terreno è stato definitivamente determinato a corpo come da comunicazione Prot. n. 79227/2020 ed accettata dalla controparte.

- € 50,00 (euro cinquanta,00) a corpo per la porzione di unità immobiliare subalterno 2 indicata al punto 2) di Categoria C2, Classe 1, Consistenza mq. 2, Superficie Catastale mq. 3, unità di fatto al sub 1. Il prezzo di vendita della porzione di unità immobiliare di cui trattasi è determinato a corpo in considerazione della minima consistenza e della non autonomia funzionale della stessa.

In allegato, Planimetria p.lla 492 sub. 2.

Empoli lì 28/10/2022

### **Il Tecnico Istruttore**

*Arch. Camilla Gargaglione*  
(Doc. f.to digitalmente)

### **Il Dirigente del Settore**

*Ing. Roberta Scardigli*  
(Doc. f.to digitalmente)

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Firenze**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Comune di Empoli

Via Leopoldo Giuntini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 492

Subalterno: 2

Compilata da:  
Agnoletti Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

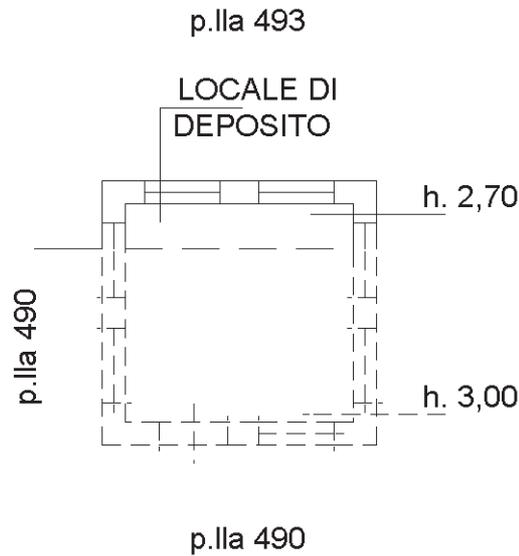
Prov. Firenze

N. 5173

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100



**PIANO TERRA**

Nord

